



HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aferent construcției, în suprafață de 71,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str.Teilor, nr.13, Nr.Cadastral 27795, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către d-na Marin Georgeta Ana, domiciliată în Municipiul Câmpina, str.Teilor, nr.13

Având în vedere expunerea de motive nr.68.895/19 aprilie 2018 a membrilor Comisiei amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului, prin care propun aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aferent construcției, în suprafață de 71,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str.Teilor, nr.13, Nr.Cadastral 27795, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către d-na Marin Georgeta Ana, domiciliată în Municipiul Câmpina, str.Teilor, nr.13;

Ținând seama de:

- raportul de specialitate nr.68.896/19 aprilie 2018, promovat de Direcția economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul de specialitate nr.68.897/19 aprilie 2018, promovat de Serviciul administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul de specialitate nr.68.898/19 aprilie 2018, promovat de Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului 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.68.899/19 aprilie 2018;

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 71,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str.Teilor, nr.13, Nr.Cadastral 27795, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către d-na Marin Georgeta Ana, domiciliată în Municipiul Câmpina, str.Teilor, nr.13, identificat conform ANEXEI nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) - Aprobă prețul de vânzare a terenului, respectiv 29 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.

(3) – Prezenta hotărâre își pierde valabilitatea dacă în termen de 60 de zile de la data adoptării prezentei, nu se încheie actul autentic de vânzare – cumpărare.

Art.3. - În termen de 15 zile de la data adoptării prezentei hotărâri, d-na Marin Georgeta Ana va fi notificată, aceasta putându-și exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Art.4. – Primarul Municipiului Câmpina, în calitate de reprezentant legal al unității administrativ - teritoriale, poate împuternici, în condițiile legii, persoane cu studii juridice din aparatul de specialitate sau consilierul juridic din aparatul permanent al Consiliului local, să semneze pentru și în numele Municipiului Câmpina contractul de vânzare – cumpărare încheiat între această unitate administrativ - teritorială și solicitant.

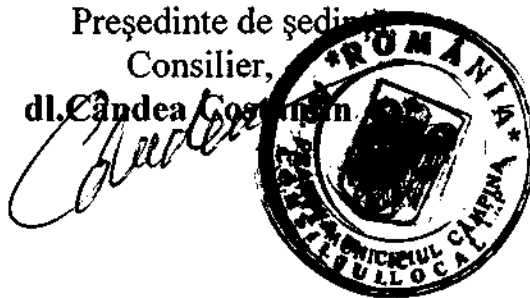
Art.5. - Prezenta hotărâre se comunică:

- 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 Marin Georgeta Ana.

Președinte de ședință

Consilier,

dl. Căndea Cosmin



Contrasemnează,

Secretar,

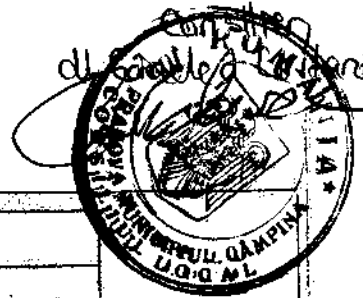
jr. Moldoveanu Elena

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name "jr. Moldoveanu Elena" written below it.

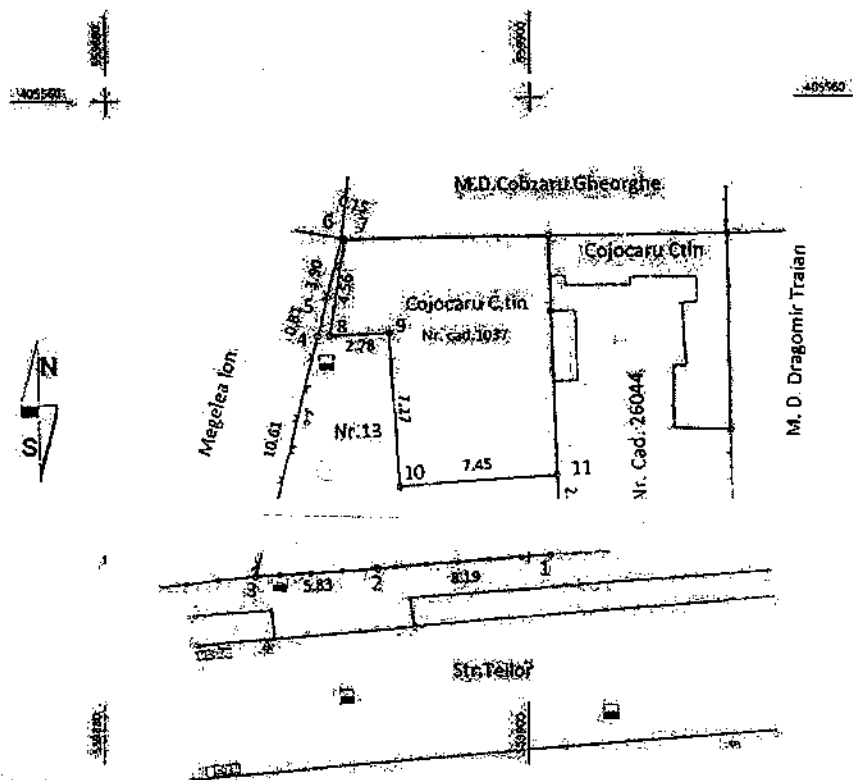
Câmpina, 26 aprilie 2018

Nr. 72

ANEXA NR. 1
la H.C.L nr. 72
din 26 APRILIE 2018
Președintele sedinței,



PLAN DE AMPEASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILITII		
SCARA 1:200		
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
257907	71	Mun. Campina, str. Teilor nr. 13, 7-36, Ct. 13A8, Jud. Prahova
Nr. Carte Funciar	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
	CAMPINA	



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
13	CE	71	Imobilului cu gard metal, plasa si ad consta prop Cojocaru
TOTAL		71	

B. Date referitoare la constructii			
Cod Construct	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 71 mp.
Suprafata din acte = 74 mp.

<p>CERTIFICAT DE AUTORIZARE</p> <p>Funcționar SC ARTERRA SQUARE SRL (nume, prenume)</p> <p>Semnătura și stampila</p> <p>Data: 13.07.2017</p>	<p>Inspector</p> <p>Semnătura și parafă</p> <p>Stampila BCPI</p> <p>Data:</p>
---	---

Nr. 5317 / 04.12.2017

ANEXA NR.2
la H. CL nr. 72
din 26 APRILIE 2018
Preedintele sedintei,
Consiliu
dl. Costache Marcela

RAPORT DE EVALUARE

proprietate imobiliara

Teren intravilan

localitatea Campina, strada Teilor, nr.13
Judet Prahova

Client: PRIMARIA CAMPINA

Proprietar: PRIMARIA CAMPINA

Destinatar: PRIMARIA CAMPINA

Data evaluarii: 04.12.2017

decembrie 2017

SC MARCOS EVAL 2005 SRL – Membru Corporativ ANEVAR, autorizatie nr.0453

COSTACHE MARCELA – Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR, legitimatie nr. 11737





Pentru: PRIMARIA CAMPINA
Localitatea CAMPINA, judet Prahova

Stimate beneficiar,

Ref: Evaluarea proprietatii imobiliare - situate in localitatea Campina, strada Teilor, nr.13, judet Prahova.

* Teren in suprafata de 71 mp cota exclusiva Domeniu Privat Municipiul Campina, conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr.cerere 16240/19.07.2017 - nr.cad. 27795.

Va multumim pentru solicitarea de a evalua proprietatea mentionata mai sus.
In urma solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform contractului agreat.

Am inspectat proprietatea in data de 29.11.2017, am colectat toate datele disponibile si am efectuat evaluarea in concordanta cu scopul agreat.

Aceasta evaluare tine cont de ipotezele si ipotezele speciale metionate in acest raport.

Tipul evaluarii: valoarea de piata.
Scopul evaluarii: in vederea unei eventuale tranzactii (vanzare).

La realizarea raportului s-au avut in vedere standardele si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat Costache Marcela, in calitate de reprezentant al SC MARCOS EVAL 2005 SRL - Membru Corporativ ANEVAR, autorizatie nr.0453.

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

In opinia noastra, valoarea de piata pentru aceasta proprietate, la data evaluarii, 04.12.2017, este:

2.100 EUR
echivalent a 9.700 RON

Cursul BNR este: 1 EURO - 4, 6334 LEI, din data de 04.12.2017.

Valoarea de piata unitara estimata a proprietatii, la data evaluarii, 04.12.2017, este:

Teren - 29 euro / mp

SC MARCOS EVAL 2005 SRL - Membru Corporativ ANEVAR, autorizatie nr.0453

COSTACHE MARCELA - Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR, legitimatie nr. 11737



RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMARIEI CAMPINA IN SCOPUL DECLARAT
Marcela COSTACHE - Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73
judet Arges





1 SINTEZA EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara, situata in localitatea Campina, strada Teilor, nr.13, judet Prahova.

Proprietatea evaluata consta in teren intravilan, in cota exclusiva, in suprafata totala de 71 mp, proprietar Domeniu Privat Municipiul Campina, categoria de folosinta curti constructii - conform planuri de amplasament si delimitare a imobilului intocmite de inginer cadastrist, vizate OCPI si extrase de carte funciara pentru informare - nr.cad. 27795.

Proprietatea evaluata este inregistrata in CF nr. 27795 a localitatii Campina Jud. Prahova, pe numele Municipiului Campina - Domeniu Privat, conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr.cerere 16240/19.07.2017.

Scopul evaluarii il reprezinta estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, asa cum este definita in standardul de evaluare "SEV 100 - Cadrul general", in vederea unei eventuale tranzactii (vanzare).
Data evaluarii este 29.11.2017, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator.

Abordarea evaluarii proprietatii este conforma cu prevederile standardelor de evaluare ANEVAR. Raportul a fost pregatit in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2017, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Prezentul raport de evaluare cuprinde un nr. de 29 file.

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, la data evaluarii, 04.12.2017, este:

2.100 EUR
echivalent a 9.700 RON

Cursul BNR este: 1 EURO -4, 6334 LEI, din data de 04.12.2017.

Valoarea de piata unitara estimata a proprietatii, la data evaluarii, 04.12.2017, este:

Teren - 29 euro / mp

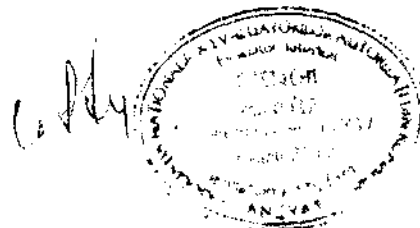
SC MARCOS EVAL 2005 SRL - Membru Corporativ ANEVAR, autorizatie nr.0453

COSTACHE MARCELA - Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR, legitimitate nr. 11737



Page 3

RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMARIEI CAMPINA IN SCOPUL DECLARAT
Marcela COSTACHE - Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73
judet Arges





CUPRINS

Coperta
Scrisoare de transmitere

1. SINTEZA EVALUĂRII

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea și competența evaluatorului
Declaratie de conformitate a evaluatorului
Certificare
Clientul și instrucțiunile evaluării
Scopul evaluării
Obiectul evaluării, Drepturi de proprietate evaluate
Data evaluării
Data inspectiei
Baza de evaluare, Tipul valorii estimate
Moneda raportului
Ipoteze și ipoteze speciale
Valabilitatea raportului
Responsabilitatea față de terți
Clauza de nepublicare
Sursele de informații

3 PREZENTAREA DATELOR

Descrierea zonei
Descrierea amplasamentului
Descrierea construcțiilor și amenajărilor
Situatia juridică
Analiza pieței imobiliare

4 ANALIZA DATELOR

Cea mai bună utilizare
Abordări în evaluare
Abordarea prin piață
Abordarea prin venit
Abordarea prin cost
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

5. ANEXE

Anexa 1 Estimarea valorii prin abordarea prin piață
Anexa 2 Estimarea valorii prin abordarea prin venit
Anexa 3 Estimarea valorii prin abordarea prin cost
Anexa 4 Extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății
Anexa 5 Localizare în cadrul zonei
Anexa 6 Fotografii ale proprietății
Anexa 7 Documente proprietate

RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMĂRIEI CAMPINA ÎN SCOPUL DECLARAT

Marcela COSTACHE – Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73
judet Arges

Costache
MARCELA COSTACHE
EVALUATOR AUTORIZAT
MEMBRU TITULAR A.N.E.V.A.R.
Județul Argeș



I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: SC MARCOS EVAL 2005 SRL – Membru Corporativ ANEVAR, autorizatie nr.0453, cu sediul în comuna Mosoaia, sat Ciocanai, str. Principala, nr.110, județul Arges, înregistrata la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J03/1171/2005, cod fiscal nr. RO 17691300.

Telefon: 0733.93.43.73

E-mail: marcoseval2005@gmail.com

Evaluarea se realizează prin intermediul evaluatorului autorizat ANEVAR – COSTACHE MARCELA – Evaluator autorizat EPI, EBM - Membru titular ANEVAR, legitimație nr. 11737

Declarația de conformitate

Evaluatorul respecta cerințele etice și profesionale continute în Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat, aferent îndeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2017.

Certificare

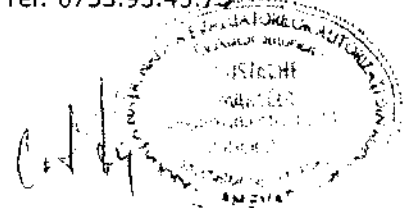
Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. 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.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese 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.
4. Implicarea noastră 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.
5. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare relevante.
6. Posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent:
Costache Marcela, economist, evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR, evaluator din anul 2010, specializarea: evaluarea proprietatilor imobiliare și evaluarea bunurilor mobile.

EXPERT EVALUATOR,
Costache Marcela

RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMĂRIEI CAMPINA ÎN SCOPUL DECLARAT

Marcela COSTACHE – Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73
județul Arges





Clientul si instructiunile evaluarii

Prezentul raport de evaluare se adreseaza PRIMARIEI CAMPINA în calitate de client, proprietar și destinatar.
Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client/propietar și destinatar.

Scopul evaluarii

Scopul evaluarii îl reprezintă estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2017, în vederea unei eventuale tranzacții (vanzare).

Obiectul evaluarii. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară situată în localitatea Campina, strada Teilor, nr.13, județ Prahova.

Proprietatea evaluată este înscrisă în CF nr. 27795 a localității Campina Jud. Prahova, pe numele Municipiului Campina - Domeniu Privat, conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr.cerere 16240/19.07.2017.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate considerat liber, valabil și marketabil.

Data evaluarii

Data evaluării este 04.12.2017, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii decembrie 2017.

Data inspectiei

Inspectia și identificarea proprietății s-a realizat de către evaluator Costache Marcela în data de 29.11.2017, în prezența și cu acordul d-nei Panac Daniela, în calitate de reprezentant al Primăriei Campina, care a asigurat accesul pe proprietate și a furnizat informații referitoare la proprietate. În cadrul inspectiei s-au făcut fotografiile, s-a analizat amplasamentul, finisajele și vecinătățile proprietății evaluate. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea este realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietăților imobiliare, aceasta făcând obiectul standardului internațional de evaluare SEV 100 – Cadru General.

Standardul este aplicabil valorii de piață a unei proprietăți, de obicei imobiliare și elementele conexe.

Conform standardului definiția valorii de piață este următoarea:

- Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea.

La baza evaluării au stat în principal următoarele documente și elemente informative :

Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)

Standarde de evaluare a bunurilor - Editia 2017

Definiții SEV;

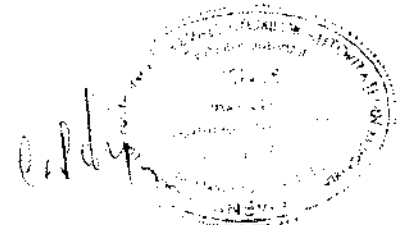
Standarde generale: SEV 100 – Cadru General; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Implementare; SEV 103 – Raportare

Standarde pentru active : SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; SEV 340c – Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMARIEI CAMPINA IN SCOPUL DECLARAT

Marcela COSTACHE – Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73

județ Argeș





Standarde pentru utilizari specifice: SEV 400 - Verificarea evaluarii;

Legislatia in domeniu:

- Ordonanta Guvernului nr. 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor

- Legea 99 /14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24/ 30.08.2011 – privind unele masuri in evaluarea bunurilor imobiliare, promulgata prin Decretul Presedintelui Romaniei nr. 373/11.04.2013 si publicata in Monitorul Oficial nr 213/15.04.2013, partea I cu intrare in vigoare in 19.04.2013.

d) Documentele de proprietate prezentate la pct II.1

Alte informatii consultate:

Metodologia de evaluare a bunurilor - ANEVAR;

Date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participantii de piata specifica si din mass-media de specialitate;

Cursul de referinta al monedei nationale.

Evaluatorii nu isi asuma niciun fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Moneda raportului

Valoarea este exprimata in RON si EUR. Cursul valutar utilizat la conversia cifrelor ale caror exprimare era "in valuta" este de 4, 6334 RON/1EUR, cursul BNR valabil la data evaluarii. Se mentioneaza, insa, ca o eventuala conversie in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premize care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul veniturilor previzionate, rentabilitatii, 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.).

Ipoteze

Principalele ipoteze si ipoteze speciale de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare ;
- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;
- Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil; proprietatea este considerata libera de orice sarcini sau ipoteci, altele decat cele mentionate in raport;
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Nu a fost realizata niciun 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-si asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situatiile actuale 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;
- Suprafetele mentionate au fost preluate din documentatia cadastrala (plan de amplasament si delimitare a imobilului, Extras CF) pusa la dispozitie evaluatorului, asa cum sunt acestea anexate in copie la prezentul raport, fara a se efectua masuratori suplimentare;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina

RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMĂRIEI CAMPINA IN SCOPUL DECLARAT

Marcela COSTACHE – Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73
judet Arges





faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marionete in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului; intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

Ipoteze si conditii speciale :

- Prezentul raport de evaluare se bazeaza pe documentele primite de catre evaluator la data emiterii raportului. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior.

Valabilitatea raportului

In conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Valorile prezentate in raport ca valori de piata reprezinta opinia evaluatorului formata la data evaluarii cu referire la definitia valorii de piata. Avand in vedere conditiile actuale ale pietei imobiliare si ale sistemului global financiar caracterizate de o lipsa de lichiditati precum si de o volatilitate crescuta, evaluatorul atrage atentia ca valorile de piata estimate sunt dificil de previzionat intr-o piata turbulenta, chiar si pe termen scurt. Recomandarea evaluatorului este ca valorile estimate sa fie revazute periodic.

Responsabilitatea fata de terti

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului mentionat. Raportul este confidential, strict pentru destinatar si evaluatorul nu accepta nicio responsabilitate fata de alta persoana, in nicio circumstanta.

Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele mentionate atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Sursele de informatii

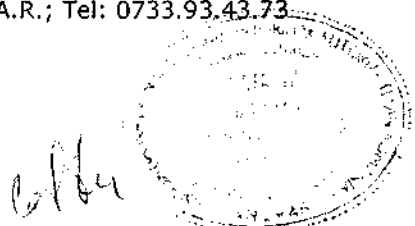
Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare,
 - Informatii privind istoricul proprietatii etc., furnizate de catre client si preluate din documentele proprietatii,
 - Dimensiuni si suprafete care au condus la identificarea conform documentatiilor cadastrale,
- acestea fiind puse la dispozitie de catre client direct evaluatorului sau prin intermediul destinatarului raportului, respectiv
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori, cumparatori si alti participanti pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
 - Informatii publice preluate de pe site-uri de internet, agentii imobiliare si publicatii periodice de specialitate s.a.

RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMARIEI CAMPINA IN SCOPUL DECLARAT

Marcela COSTACHE - Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73

judet Arges





2 PREZENTAREA DATELOR

Descrierea zonei

Proprietatea imobiliara este situata in localitatea Campina, strada Teilor, nr.13, judet Prahova.

Zona de analiza se identifica ca o zona mediana a localitatii, zona preponderent rezidentiala de case/vile, majoritatea constructiilor fiind realizate inainte de 1990, dar si constructii recente; proprietate situata la o distanta de cca.350 ml de pensiunea Poarta Lacului, cca.300 ml de magazin Lodan.

Traficul in zona este mediu. Transportul este reprezentat de mijloace de transport in comun suprateran.

Proprietatea se gaseste in planul 1, la strada Teilor.

Accesul in zona se face auto si pietonal din strada Voila, asfaltata, mediu circulata, prin intermediul strazii Teilor, asfaltata, mediu circulata.

Descrierea amplasamentului

Proprietatea evaluata consta in teren intravilan, in cota exclusiva, in suprafata totala de **71 mp**, proprietar Domeniu Privat Municipiul Campina, categoria de folosinta curti constructii – conform plan de amplasament si delimitare a imobilului intocmit de inginer cadastrist, vizat OCPI si extras de carte funciara pentru informare.

Circulatia pe strada se face pietonal sau rutier, cu trafic mediu. Curtea este imprejuita partial cu gard metalic pe elevatie beton si stalpi metalici, partial hotar conventional, partial plasa de sarma si porti din lemn la strada.

Amplasamentul beneficiaza de utilitatile zonei: energie electrica, apa, canalizare proprie, telefonie.

Situatia juridica

Adresa imobilului este: localitatea Campina, strada Teilor, nr.13, judet Prahova.

Proprietatea evaluata este inregistrata in CF nr. 27795 a localitatii Campina Jud. Prahova, pe numele Municipiului Campina - Domeniu Privat, conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr.cerere 16240/19.07.2017.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate considerat liber, valabil si marketabil.

Documentele puse la dispozitie si anexate in copie raportului sunt:

- Extrase de Carte Funciara pentru Informare si Incheieri intabulare, eliberate sub nr. 16240/19.07.2017
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului, vizat OCPI
- Inscrisi privitoare la sarcini – Liber de sarcini, conform Extras CF eliberat sub nr. 16240/19.07.2017

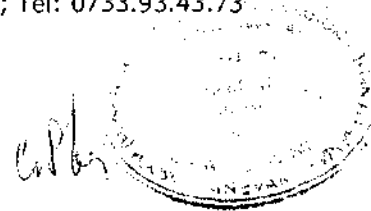
Analiza pietei imobiliare

In analiza acestei pietei am investigat aspecte si trenduri inregistrate in 2017, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Previzunile participanților la eveniment reflectă un an 2017 aflat în general sub semnul stabilității economice și care ar putea fi caracterizat, în linii mari, de menținerea condițiilor actuale de piață.

RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMĂRIEI CAMPINA ÎN SCOPUL DECLARAT

Marcela COSTACHE – Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73
judet Arges





Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietate imobiliară pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă;

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Zona analizată este rezidențială de case/vile, construcții noi și vechi.

Câmpina este un municipiu în județul Prahova, Muntenia, România. În 2002 avea o populație de 38.789 locuitori. În 2011 populația a scăzut la 32.935 locuitori.

Amplasat într-un adevărat amfiteatru natural, municipiul Câmpina este situat pe Valea Prahovei și este înconjurat de trei râuri (Câmpinița, Doftana, Prahova), care au modelat terasa Câmpina.

Câmpina este atestată documentar în anul 1503 figurând în registrele vicesmale ale negustorilor brașoveni care tranzitau Valea Prahovei, o zonă folosită drept drum comercial, fiind încă din secolul al XIV-lea o cale de comunicație între Transilvania și Muntenia. Deși în actele emise de cancelariile domnești este menționată „vama Prahovei”, există certitudinea că satul Câmpina, grație poziției sale geografice la intrarea în munții Carpați și amplasării la aceeași distanță de București și Brașov era vamă, punctul strategic pentru controlul mărfurilor. Acest lucru a făcut posibilă o dezvoltare rapidă a așezării, localitatea având parte de nenumărate avantaje în urma comerțului care avea loc aici. A funcționat ca vamă din 1422 până în 1840, când, pentru un scurt timp vama s-a mutat la Breaza, iar după aceea la Predeal, punctul de frontieră cu Ardealul.

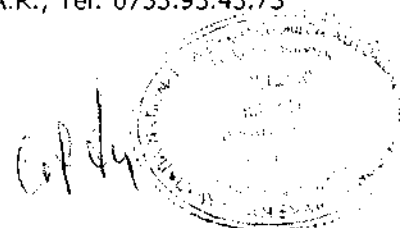
Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Câmpina se ridică la 32.935 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 38.789 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (93,31%), cu o minoritate de romi (1,94%). Pentru 4,46% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (91,42%), dar există și minorități de adventiști de ziua a șaptea (1,26%) și romano-catolici (1,03%). Pentru 4,53% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Analiza ofertei

Mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile oferite pe piață este în creștere, aspect favorizat de contracția pieței imobiliare datorată recesiunii economice.

RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMĂRII CÂMPINA ÎN SCOPUL DECLARAT

Marcela COSTACHE – Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73
județ Argeș





Imobilul evaluat este un teren de tip rezidențial.

Aria pieței este una urbană și aparține unei zone mediane de tip rezidențial.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor-actuale ale pieței imobiliare)

Analiza cererii

Redusa, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

Echilibrul pieței. Tendințe

Pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stagnare.

Tendințe: o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

Concluzii

Activitatea curentă și tendințele pieței relevante:

Piața cumpărătorilor; mediu activă,

Dezechilibru ușor în favoarea OFERTEI;

REZULTA: posibilitatea stagnării prețurilor și chiriei. Vandabilitatea curentă a proprietății se situează, în opinia noastră, ușor la nivelul pieței, fără o diferențiere pozitivă sau negativă.

Concluzii: activitatea curentă și tendințele pieței relevante - piața cumpărătorilor; mediu activă; dezechilibru ușor în favoarea ofertei; rezultând posibilitatea stagnării prețurilor și chiriei. Vandabilitatea curentă a proprietății se situează, în opinia noastră, ușor la nivelul pieței, fără o diferențiere pozitivă sau negativă. Probabilitatea menținerii acesteia în viitor este medie.

3 ANALIZA DATELOR

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

cea mai bună utilizare a terenului liber

cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

permisibilă legal

posibilă fizic

fezabilă financiar

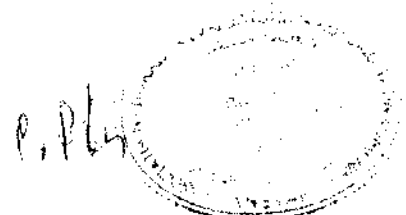
maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară rezidențială. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMĂRIEI CAMPINA ÎN SCOPUL DECLARAT

Marcela COSTACHE - Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73

judet Arges





este permisibilă legal;

îndeplinește condiția de fizic posibilă.

este fezabilă financiar.

este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

Cea mai buna utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită, poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, demolarea parțială sau totală, ori o combinație a acestor alternative.

Cea mai bună utilizare implică testul permisibilității legale, testul posibilității fizice, testul fezabilității financiare și testul productivității maxime.

Proprietatea evaluată este un spațiu de locuit situat în zona mediana a municipiului Campina, județul Prahova.

Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a imobilului este cea rezidențială; această utilizare întrunește cele patru condiții/teste prevăzute în definiția celei mai bune utilizării.

Abordări în evaluare

Abordarea prin piață

Analiza comparativă este termenul generic folosit pentru indicarea procesului care utilizează, fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparațiilor relative (din cadrul abordării prin piață) pentru a obține o indicație asupra valorii proprietății subiect. Acestea sunt tehnicile cele mai des folosite în practica evaluării. În analiza comparativă, cele două tehnici pot fi folosite în practica evaluării. În analiza comparativă, cele două tehnici pot fi folosite separat sau în combinație.

Corecțiile obținute prin analiza comparativă sunt aplicate preturilor de vânzare ale proprietăților comparabile; ele pot fi exprimate în suma fie absolută și/sau procente, fie în termeni calitativi (de exemplu „inferior”, „superior”, „mult inferior”, „mult superior”) sau în alți termeni descriptivi, care definesc, care definesc clar mărimea și calitatea diferențelor între elementele de comparație – subiect și proprietățile comparabile.

În cazul de față s-au utilizat tehnici de analiză a datelor.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost agențiile imobiliare.

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piață prin abordarea prin piață, pentru imobil și prin comparația directă pentru teren.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚA	2.100 EUR echivalent 9.700 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Abordarea prin venit – nu a fost aplicată

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin metoda capitalizării directe. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății. În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

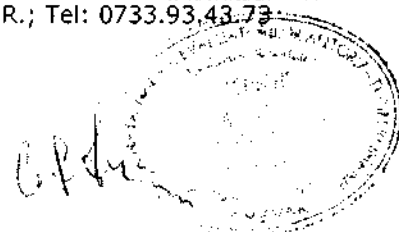
- determinarea mărimii fluxului lunar reproductibil (câștigul disponibil prin închiriere)
- stabilirea multiplicatorului chiriei brute (MCB).

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul obținut din exploatarea unei proprietăți imobiliare într-un indicator de valoare de piață a acestei proprietăți. La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu își propune obținerea de venituri numai din exploatarea proprietății dezvoltate prin închirierea spațiilor create.

RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMĂRIEI CAMPINA ÎN SCOPUL DECLARAT

Marcela COSTACHE – Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73

județ Argeș





Nu au fost identificate oferte de piata privind inchirierea de proprietati similare in zona analizata, astfel determinarea valorii de piata prin abordarea prin venit nu a fost utilizata.

Abordarea prin cost – nu a fost aplicata

Estimarea valorii proprietatii prin aceasta se bazeaza pe comparatia dintre costul de construire a unei cladiri similare cu cea de evaluat tinand cont de toate depreciile ce influenteaza valoarea. Metoda pleaca de la recunoasterea cumparatorilor si vanzatorilor de pe piata imobiliara a relatiei dintre valoare si cost.

Principiul fundamental al acesteia este cel al substitutiei conform caruia nici un cumparator prudent nu va plati mai mult pentru o proprietate imobiliara decat costul achizitionarii imediate a unui teren cu cladiri si constructii cu utilitate si atractivitate similare.

ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea estimata in urma evaluării prin abordarea prin piata = 2.100 EURO

Criteriile de analiza a rezultatelor: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate in evaluare sunt criteriile pe baza carora evaluatorul a formulat concluzia finala, clara si bine fundamentata asupra valorii proprietatii subiect.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cat de pertinenta este fiecare metoda, scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia:

Precizia unei valori este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu *cantitatea informatiilor* evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii.

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	2.100 EUR echivalent 9.700 LEI
A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN COMPARATII
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.	

Cursul BNR este: 1 EURO –4, 6334 LEI, din data de 04.12.2017.

Valoarea de piata unitara estimata a proprietatii, la data evaluarii, 04.12.2017, este:

Teren – 29 euro / mp

SC MARCOS EVAL 2005 SRL – Membru Corporativ ANEVAR, autorizatie nr.0453

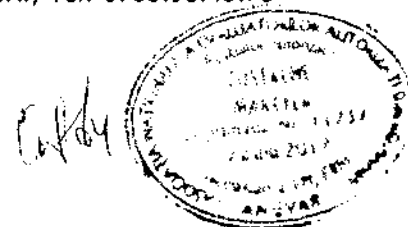
COSTACHE MARCELA – Evaluator autorizat EPI, EBM

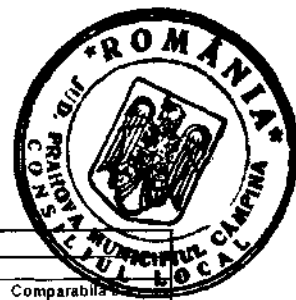
Membru titular ANEVAR, legitimatie nr. 11737.



RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMĂRIEI CAMPINA IN SCOPUL DECLARAT

Marcela COSTACHE – Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73
judet Arges





Anexa 1 Estimarea valorii prin abordarea prin piata

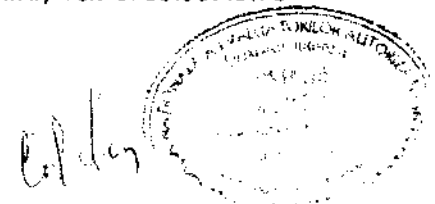
ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	9.700	16.000	29.899	14.848
Suprafata - mp	71,00	500,00	1.031,00	464,00
Deschidere	14,02	20,00	12,39	18,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	137	32	29	32,00
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/franzactie- Euro corectata		29	26	29
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		29	26	29
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		29	26	29
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		29	26	29
Conditii de plata	current	current	current	current
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		29	26	29
Localizare	Campina, str. Teller	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		29	26	29
Acces	la strada asfaltata	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		29	26	29
Suprafata	71	500	1.031	464
Corectie (%)		0%	10%	0%
Corectie		0	3	0
Pret corectat		29	29	29
Deschidere/ adancime	14	20	12	18
Deschidere/ adancime	2,77	0,80	0,15	0,70
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		29	29	29
Utilitati	toate utilitatile zonei	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		29	29	29
Cea mai buna utilizare	rezidential	similara	similara	similara
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		29	29	29
Status urban	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		28,8	28,7	28,6
Alte ajustari				
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0,0	0,0
Pret corectat		29	29	29
Corectie totala neta		0	3	0
Corectie totala neta (%)		0%	10%	0%
Corectie totala bruta		0	3	0
Corectie totala bruta (%)		0%	10%	0%
Numar corectii negative		0	0	0
Numar corectii pozitive		0	1	0
Numar elemente similare		12	11	12
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii				29 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii				2.100 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita	2 decimals			9.700 RON

Au fost aplicate urmatoarele ajustari pentru teren:

RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMARIEI CAMPINA IN SCOPUL DECLARAT

Marcela COSTACHE - Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73
judet Arges





- Negociere

Comparabilele utilizate sunt proprietati oferite spre vanzare si din acest motiv a fost estimat un procent de negociere pentru toate comparabilele selectate in baza verificarilor telefonice efectuate.

- Drept de proprietate

Asupra tuturor proprietatilor se exercita un drept de proprietate deplin, prin urmare nu au fost aplicate ajustari

- Conditii de finantare

Nu s-au aplicat ajustari deoarece in toate cazurile am avut in vedere tranzactionari cu numerar.

- Conditii de vanzare

In toate cazurile au fost avute in vedere tranzactii in conditii obisnute / tipice; prin urmare nu au fost aplicate corectii

- Conditii de piata

Nu s-au aplicat ajustari deoarece toate comparabilele reprezinta oferte / tranzactii in conditii de piata obisnuite (libera) fara elemente care ar putea influenta pozitiv sau negativ valoarea

- Localizare

Comparabila 1 are o localizare similar prin urmare nu s-a ajustat

Comparabila 2 are o localizare similar prin urmare nu s-a ajustat

Comparabila 3 are o localizare similar prin urmare nu s-a ajustat

- Acces

Comparabila 1 are acces similar prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Comparabila 2 are acces similar prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Comparabila 3 are acces similar prin urmare nu s-au aplicat ajustari

- Suprafata - Ajustare ce are in vedere suprafata proprietatilor analizate:

Comparabila 1 are suprafata de 500mp prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Comparabila 2 are suprafata de 1031mp prin urmare a fost aplicata o ajustare de 10%

Comparabila 3 are suprafata de 464mp prin urmare nu s-au aplicat ajustari

- Deschidere / adancime proprietate subiect: deschidere de 14,02ml raportul laturilor : 2,77

Comparabila 1 are o deschidere de 20ml si un raport al laturilor de 0,8 prin urmare nu s-a ajustat

Comparabila 2 are o deschidere de 12,39ml si un raport al laturilor de 0,15 prin urmare nu s-a ajustat

Comparabila 3 are o deschidere de 18ml si un raport al laturilor de 0,7 prin urmare nu s-a ajustat

- Utilitati - subiectul beneficiaza de urmatoarele utilitati: toate utilitatile zonei

Comparabila 1 beneficiaza de similar prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Comparabila 2 beneficiaza de similar prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Comparabila 3 beneficiaza de similar prin urmare nu s-au aplicat ajustari

- Cea mai buna utilizare - subiectul are o dezvoltare rezidentială.

Comparabila 1 are cea mai buna utilizare similara prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Comparabila 2 are cea mai buna utilizare similara prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Comparabila 3 are cea mai buna utilizare similara prin urmare nu s-au aplicat ajustari

- Status urban - terenul subiect este intravilan

Comparabila 1 este teren intravilan prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Comparabila 2 este teren intravilan prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Comparabila 3 este teren intravilan prin urmare nu s-au aplicat ajustari

- Alte ajustari

Comparabila 1 - nu s-au aplicat ajustari suplimentare

Comparabila 2 - nu s-au aplicat ajustari suplimentare

Comparabila 3 - nu s-au aplicat ajustari suplimentare

Anexa 2 Estimarea valorii prin abordarea prin venit – nu a fost aplicata

Anexa 3 Estimarea valorii prin abordarea prin cost – nu a fost aplicata

RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMĂRIEI CAMPINA IN SCOPUL DECLARAT

Marcela COSTACHE – Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73
judet Arges

Costache

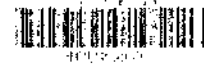


Oficiu Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRIMĂRIA
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Campina

16240
19
07
2017

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciara Nr. 27795 Campina



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN în arabil

Adresa: Loc. Cămină, Str. Tei Nr. 10, Jud. Argeș

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
01	87296	0,15594 (0,002727)	teren agricol

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
---	-----------

16240 / 19/07/2017

Act Administrativ nr. 15594 din 27/06/2017 al Cons. Local PR. MARIA CAMPINA Act Adm. nr. 28940V din 15/05/2017 al Cons. Local PR. MARIA CAMPINA Act Administrativ nr. 19 din 25/02/2017 emis de CONSILIUL LOCAL CAMPINA

01 Incobuțare drept de PROPRIETATE dobândit prin lege, cota: actua a

1) **MUNICIPIUL CAMPINA**, domeniul public

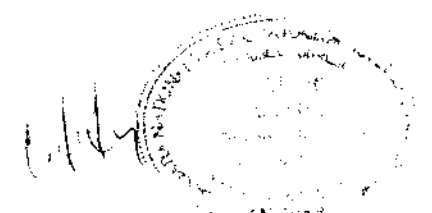
C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

Nu sunt

Notă: Acest extras este emis pe baza informațiilor furnizate de către proprietarul imobilului în momentul înscrierii.

19/07/2017





Carte Funciara Nr. 27795 Comuna Dragomir

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment - (m)
5	6	4.882
6	7	5.146
7	8	3.904
8	9	0.815
9	10	10.006
10	11	5.83
11	11	8.188

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

Cuarta de prezenta extras corespunde cu pozitia in plan din cartea funciara originala, pastrata de acest
 stat.
 Prezenta extras de carte funciara este valabila autentificarea de catre notarul public la actele punctive pro-
 tulate si sting drepturile reale pe domeniul pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt
 certificate de catre biroul de carti funciare in conditiile legii.
 Se adauga tariful de C.R.M. pentru serviciul de publicitate imobiliară de sediu nr. 211.

Data editării:
02/08/2017
Data eliberării:

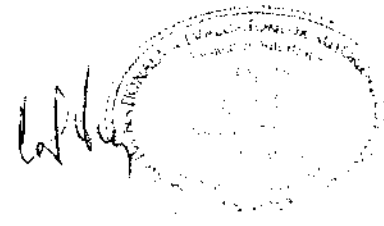
Asistent Registrat,
ALEXANDRA MARIA CRISTINA
NUTULESCU
[Signature]
Idarati si semnatura

Notar

Idarati si semnatura
[Signature]

**NUTULESCU ALEXANDRA
MARIA CRISTINA
ASISTENT REGISTRAT LA PRIMAR**

1. 2015. 107





Inchiriere Nr. 16240

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

Dosarul nr. 16240 / 19-07-2017

INCHEIERE Nr. 16240

Registrator: MARIANA NUTULESCU

Asistent: ALEXANDRA MARIA CRISTINA NUTULESCU

Asupra cererii introduse de **MUNICIPIUL CAMPINA** MUNICIPIUL CAMPINA domiciliat în Loc. Campina, Bd.1 Curtea, Nr. 18, Jud. Prahova privind Prima înregistrare a imobilului în cartea funciara în baza:

- Act Administrativ nr.70/15-05-2017 emis de CONSILIUL LOCAL CAMPINA;
- Act Administrativ nr.10694/23-06-2017 emis de PRIMĂRIA CAMPINA;
- Act Administrativ nr.1534/N20.06-2017 emis de PRIMĂRIA CAMPINA;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată;

pentru servicii avară codul 211.

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere.

DISPUNE

Admiterea cererii cu prioritate la:

imobilul cu nr. cadastral 27795.

se instabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobândind lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL CAMPINA, domiciliul privat, sub-B.1 din cartea funciara 27795 IAT Campina.

Prezența se va comunica părților:

- Municipiul Campina
- Municipiul Campina Municipiul Campina
- Croitorii Auro-Eleni

În caz de neaprobare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Campina, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorii săi.

Data soluționării:

Registrator:

Asistent Registrator:

02/06/2017

MARIANA NUTULESCU

ALEXANDRA MARIA CRISTINA NUTULESCU

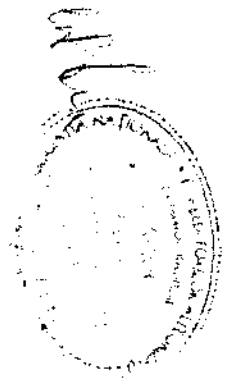
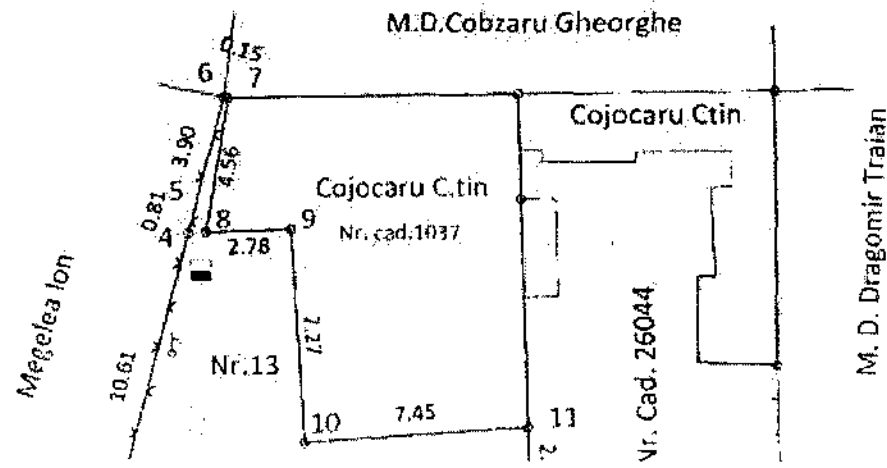
(semnatura)

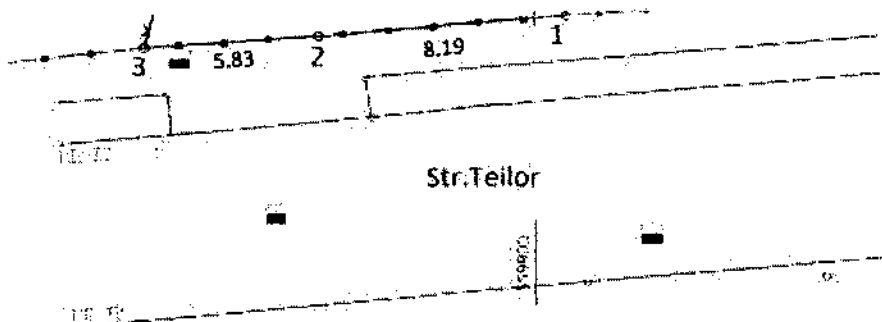
(semnatura)

Se cu excepția staropriet prezaz art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în documentele de cadastru și carte funciara, aprobat prin OIG nr. 700/2014.

**NUTULESCU ALEXANDRA
MARIA CRISTINA
ASISTENT REGISTRATOR RACIOL**

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI		
SCARA 1: 200		
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
27795	71	Mun. Campina, str. Teilor, nr. 13, T 36, Cc 1348, jud. Prahova
Nr. Carte Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
		CAMPINA





A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Ce	71	Imprejmuit cu gard metal, plasa si zid consti. propr. Cojocaru
TOTAL		71	

B. Date referitoare la constructii

Cod Constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 71 mp
Suprafata din acte = 74 mp

<p>GENERAL A. ITIENZAR Executanti SC ARTERRA SQUARL SRL (nume, prenume) <small>Scopul prezentei actiuni este de a atesta faptul ca actiunile au fost emise in baza planului de constructii si sunt conforme cu realitatea din teren.</small> CLASIFICAT</p> <p style="text-align: center;">Semnatura si stampila</p> <p>Data: 13.07.2017</p>	<p style="text-align: center;">Inspector</p> <p style="text-align: center;">Semnatura si parafa</p> <p>Stampila BCHI Data:</p>
--	--



EXPUNERE DE MOTIVE

Subsemnații: Clinciu Monica – Iozefina, Enache Dragomir, Dragomir Ion, Cercel Lucian – Adrian și Pițigoi Ioan – Adrian, membri ai Comisiei de specialitate amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului, 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 71,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str.Teilor, nr.13, Nr.Cadastral 27795, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către d-na Marin Georgeta Ana, domiciliată în Municipiul Câmpina, str.Teilor, nr.13.

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea d-nei Cojocaru Georgeta Ana (Marin după căsătorie), înregistrată la Primăria Municipiului Câmpina sub nr.7.573/22 martie 2017, prin care solicită cumpărarea terenului aferent locuinței în suprafață de 74,00 m.p. din acte și 71,00 m.p. conform extrasului de Carte funciară, situat în Municipiul Câmpina, str.Teilor, nr.13, Nr.Cadastral 27795, pe care îl deține în baza unui contract de închiriere, prelungit prin act adițional.

Conform Raportului de evaluare prețul terenului este de 29 euro/m.p. (plus T.V.A.), iar cumpărătorul va achita întreaga sumă la încheierea contractului de vânzare – cumpărare.

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,

Clinciu Monica - Iozefina _____

Enache Dragomir _____

Dragomir Ion _____

Cercel Lucian - Adrian _____

Pițigoi Ioan - Adrian _____