



HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aferent construcției,
prin exercitarea dreptului de preemțiune
de către dl.Feraru Vasile - Lucian,
domiciliat în municipiul Câmpina, Aleea Crinului, nr.1

Având în vedere:

- expunerea de motive nr.59.605/15 iulie 2013 a membrilor Comisiei amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului, prin care propun aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aferent construcției, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către dl.Feraru Vasile - Lucian, domiciliat în municipiul Câmpina, Aleea Crinului, nr.1;

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

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

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

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

- avizul secretarului municipiului Câmpina;

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

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

Consiliul local al municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. - Aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului aferent construcției, situat în municipiul Câmpina, Aleea Crinului, nr.1, Tarla 83, Parcela Cc 946, Nr. cadastral 25206, CF 25206, în suprafață de 154,00 m.p., prin exercitarea dreptului de preemțiune de către dl.Feraru Vasile - Lucian, domiciliat în municipiul Câmpina, Aleea Crinului, nr.1, identificat conform ANEXEI nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2. (1) - Aprobă prețul de vânzare a terenului, respectiv 25 euro/m.p. (plus T.V.A.), conform Raportului de evaluare, ANEXA nr.2 la prezenta hotărâre (prețul de vânzare va fi stabilit la cursul valutar al B.N.R., leu-euro, din ziua efectuării plății).

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

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

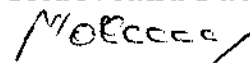
Art.4. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului județului Prahova;
- Primarului municipiului Câmpina;
- Direcției economice;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat;
- Biroului urbanism, amenajarea teritoriului;
- D-lui Feraru Vasile - Lucian.

Președinte de ședință,
Consilier,
d-na Stănică Viorica - Georgeta



Contrasemnează,
Secretar,
jr. Moldoveanu Paul



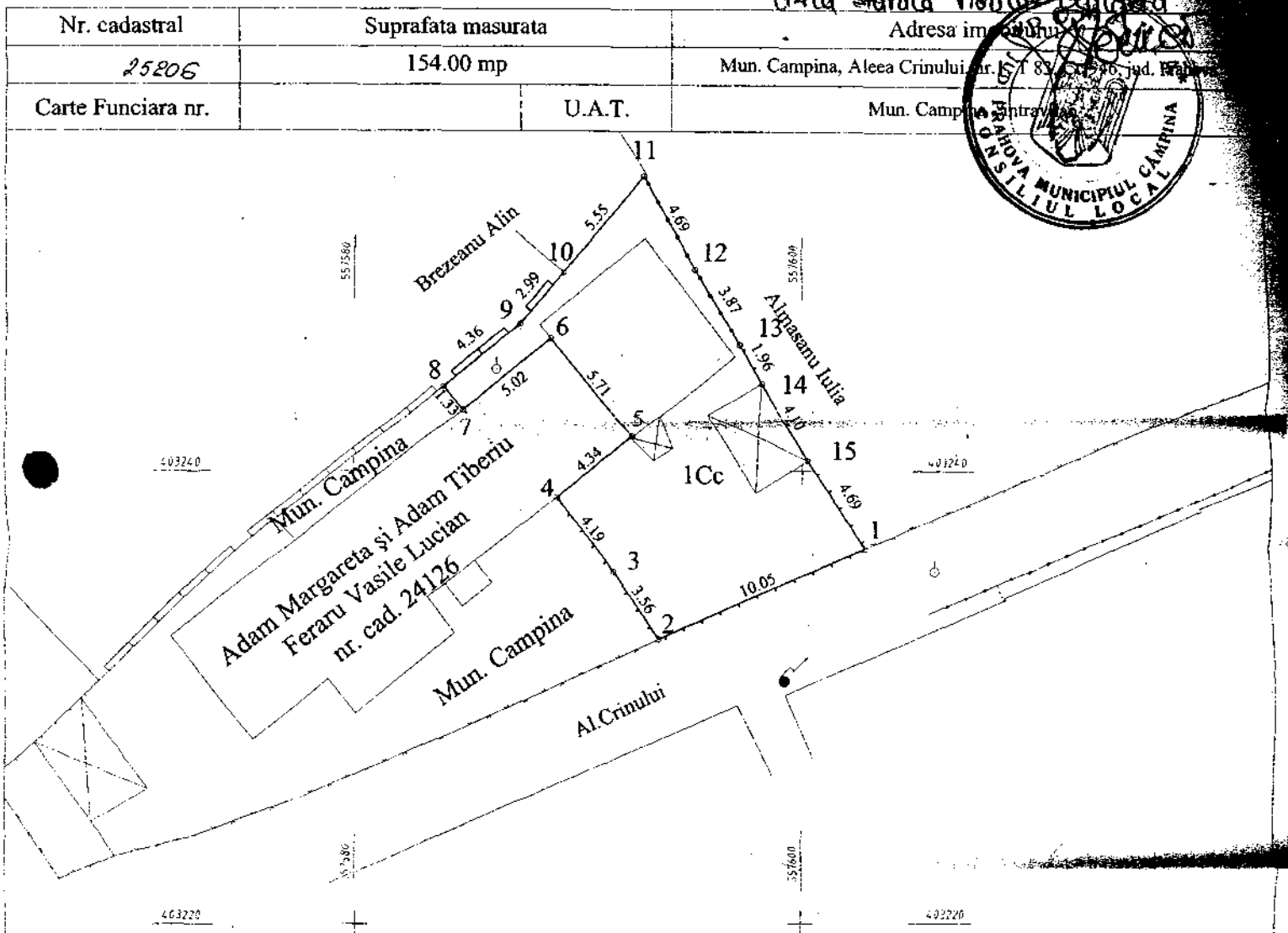
Câmpina, 25 iulie 2013
Nr. 112

Cod FP-06-01, ver.1

ANEXA NR. 1
la H.C.L. nr. 112/25 iulie
Președintele ședinței,
Consilier,
d-na Stănița Voica

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1 : 200



A. Date referitoare la teren

Nr. parțea	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	Cc	154.00	nu are valoare de impozitare	Împrejmuit cu gard din beton, metal, lemn și zid construcție
Total		154.00		

B. Date referitoare la construcții

Cod construcție	Suprafața construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
Total			Construcțiile nu fac obiectul lucrării

Inventar de coordonate teren

SISTEM DE PROECȚIE STEREO 70

Nr. pct.	E(m)	N(m)
1	557591.520	403236.032
2	557589.015	403239.391
3	557592.415	403242.094
4	557588.791	403246.512
5	557584.832	403243.426
6	557583.999	403244.457
7	557587.422	403247.162
8	557589.367	403249.429
9	557592.996	403253.630
10	557595.272	403249.525
11	557597.258	403246.209
12	557598.231	403244.513
13	557600.259	403240.946
14	557602.797	403237.001
15	557593.539	403233.105

Suprafața teren St = 154.00 mp

Suprafața teren acte = 154.00 mp

Executant:
Stoicescu Doina



Se confirmă suprafața din măsurători și
Introducerea imobilului în baza de date

Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova
TUDOR AMALIA CLAUDIA
SUBINGINER GR III

55556 | 28.IUN.2013



RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan situat în Câmpina, Aleea Crinului nr.1
Jud. Prahova
Data de referință: 15.02.2013**



**Solicitant: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPINA
Beneficiar: Feraru P. Vasile Lucian**

**Expert evaluator: ing. Drăgan Celia
Membru UNEAR**

Evaluare – Teren situat în Câmpina, Aleea Crinului nr.1 - Data de referință – 15.02.2013





FILIPIDES

Consultanta evaluari

Str. Mihail Kogălniceanu nr.1. bl.B, sc.B, ap. 8, Ploiești

E-mail: academie@filipides.ro; celiadragan@yahoo.ro

Tel 0722 673 973; Fax: 0344 118658

J29/1278/2003 CUI 15649791



ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	P5/15.02.2013	ÎNREGISTRARE LA BENEFICIAR	Nr.
---------------------------	---------------	----------------------------	-----

1. EVALUATOR	DRĂGAN CELIA
Legitimație	Nr. 12216
Parafa	Nr. 12216 – valabilă 2013
Adresa	S.C. FILIPIDES CONSULTANȚĂ EVALUĂRI SRL Ploiești, str. Mihail Kogălniceanu nr. 1, bloc B, scara B, ap. 8, Prahova Telefon: 0722673973 Fax: 0344 118658 E-mail: academie@filipides.ro; celiadragan@yahoo.ro
2. SOLICITANT	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPINA
BENEFICIAR	Feraru P. Vasile Lucian
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Imobil compus din teren de 149 mp în exclusivitate din 459 mp (conform Contractul de închiriere nr. 8680/01.11.2012), 155 mp din Convenție cu încheiere de autentificare nr. 5060/17.10.2012
Proprietar	MUNICIPIUL CÂMPINA
Adresa proprietății	▪ Oraș: Câmpina, Aleea Crinului nr. 4 ▪ Județul: Prahova

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DE PIAȚĂ	25 euro/mp
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

*Valoarea este calculată pe baza actelor anexate la raport. Eventualele mici modificări de suprafață datorate măsurătorilor nu afectează valoarea estimată de 25 euro/mp, fără TVA.

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Vânzare
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	15.02.2013
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,3885 LEI
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către Drăgan Celia în data de 08.02.2013 în prezența d-lui Iorga, reprezentant al proprietarului
6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ Imobilul se află în proprietatea privată a municipiului Câmpina; istoricul proprietății nu a fost realizat de către evaluator ▪ Dreptul de proprietate evaluat: considerat deplin

Evaluare – Teren situat în Câmpina, Aleea Crinului nr. 2 - Data de referință – 15.02.2013

2





FILIPIDES

Consultanta evaluari

Str. Mihail Kogălniceanu nr.1, bl.B, sc.B, ap. 8, Ploiești
E-mail: academie@filipides.ro; celiadragan@yahoo.ro
Tel 0722 673 973; Fax: 0344 118658
J29/1278/2003 CUI 15649791



7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	▪ Imobilul a fost identificat pe baza planului de amplasament anexat
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Terenul este împrejmuit și închiriat cu Contractul de închiriere nr. 8680/01.11.2012
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE Câmpina este un municipiu din județul Prahova, Muntenia, România. Amplasat într-o zonă subcarpatică, la o altitudine medie de 426 m, Municipiul Câmpina este situat pe Valea Prahovei și este înconjurat de trei râuri (Câmpinița, Doftana și Prahova), care au modelat terasa Câmpina. Populație peste 40.000 de locuitori. Câmpina este situată la 35 km de Ploiești, 65 km de Brașov și 95 km de București. Căi de acces auto din DN1 și feroviar magistrala București-Brașov.	
	ZONA DE AMPLASARE	Semicentral, zonă preponderent rezidențială
	UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea de energie electrică: existentă ▪ Rețea de gaze: existentă ▪ Rețea de apă: existentă ▪ Rețea de telefonie: existentă
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	▪ Poluare specifică orașului
	AMBIENT	▪ Zonă semicentrală, străzi asfaltate
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zonă semicentrală
10.	DESCRIEREA IMOBILULUI	
		▪ teren intravilan, curți-construcții, plan, împrejmuit, deschidere la alee asfaltată, formă trapezoidală, raport între laturile terenul aprox. 1/1, cu vecini: domeniu public, Fotescu Florin, rest proprietate
11.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI	▪ Piața terenurilor din municipiul Câmpina
	NATURA ZONEI	▪ Zonă preponderent rezidențială ▪ Din punct de vedere edilitar: în stagnare, străzi asfaltate ▪ Din punct de vedere economic: zonă rezidențială
	CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ Prețurile de ofertare diferă mult de cele de vânzare, se estimează scăderea prețurilor imobilelor din zonă.

12. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – 2011	<ul style="list-style-type: none"> ○ IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare ○ IVS 103 – Raportarea evaluării ○ IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Evaluare – Teren situat în Câmpina, Aleea Crinului nr. 2 - Data de referință – 15.02.2013

3





FILIPIDES

Consultanta evaluari

Str. Mihail Kogălniceanu nr.1, bl.B, sc.B, ap. 8, Ploiești
E-mail: academie@filipides.ro; celiadragan@yahoo.ro
Tel 0722 673 973; Fax: 0344 118658
J29/1278/2003 CUI 15649791



Cea mai buna utilizare (CMBU)

Relațiile dintre sectorul economic și evaluare sunt evidențiate clar pe piața imobiliară. La stabilirea valorii de piață, analiza CMBU identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

CMBU este definită astfel: 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.

Analizând pe baza celor patru criterii, pentru cazul de față, cea mai bună utilizare este cea rezidențială.

12.1. Evaluarea prin metoda comparației de piață

Indicator / Caracteristică	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	149,00	68	600	845
Pret de ofertare/vanzare (Euro/mp)		23	37,00	30
Marja de negociere - 30% pentru pret de ofertare (%)		0%	-30%	-30%
Pret obtenabil (Euro/mp)		23	26	21
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		23	26	21
Conditii de vanzare		la piata	la piata	la piata
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		23,00	25,90	21,00
Conditii de finantare		cash	cash	cash
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		23,00	25,90	21,00
Localizare	semicentral	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		23,00	25,90	21,00
Destinatie (CMBU)	rezidential	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		23,00	25,90	21,00
Raport laturi	1/1	1,95 ml, fasie	1/2	1/2
Valoarea corectiei (%)		30%	2%	2%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		7	1	0
Pret corectat		29,90	26,42	21,42
Acces direct la strada principala	nu, alea de acces	da	da	similar
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-3	-3	0
Pret corectat		26,90	23,42	21,42
Inclinatie	nu	similar	similar	panta medie
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	5%
Pret corectat		26,90	23,42	22,49
Suprafata (mp)	149,00	68	600	845
Valoarea corectiei (%)		-5%	5%	10%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-1,35	1,17	2,25
Pret corectat		25,56	24,59	24,74
Total corectie bruta		11,25	4,69	3,74
Total corectie bruta (%)		49%	18%	18%
Comparabila 3 corectia bruta cea mai mica				
Valoarea estimata teren (rotunjit)		25	euro/mp	

Evaluare – Teren situat în Câmpina, Aleea Crinului nr. 2 - Data de referință – 15.02.2013

4





FILIPIDES

Consultanta evaluari

Str. Mihail Kogălniceanu nr.1, bl.B, sc.B, ap. 8, Ploiești
E-mail: academie@filipides.ro; celiadragan@yahoo.ro
Tel 0722 673 973; Fax: 0344 118658
J29/1278/2003 CUI 15649791



În cazul de față nu au fost considerate oportune alte metode de evaluare.

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

13.1. DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate poate fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

13.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că actele ce i-au fost transmise sunt valabile și proprietatea se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Evaluare – Teren situat în Câmpina, Aleea Crinului nr. 2 - Data de referință – 15.02.2013

5



Str. Mihail Kogălniceanu nr.1, bl.B, sc.B, ap. 8, Ploiești
E-mail: academie@filipides.ro; celiadragan@yahoo.ro
Tel 0722 673 973; Fax: 0344 118658
J29/1278/2003 CUI 15649791

7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și beneficiarului evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

Raportul de evaluare este completat cu fotografiile din care rezultă încadrarea imobilului în zona în care se află proprietatea. În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. 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 sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

15. 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, pe care am efectuat-o la data 15.02.2013.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. 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.
4. 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.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.

Evaluare – Teren situat în Câmpina, Aleea Crinului nr. 2 - Data de referință – 15.02.2013



FILIPIDES

Consultanta evaluari

Str. Mihail Kogălniceanu nr.1, bl.B, sc.B, ap. 8, Ploiești
E-mail: academie@filipides.ro; celiadrangan@yahoo.ro
Tel 0722 673 973; Fax: 0344 118658
J29/1278/2003 CUI 15649791



6. 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.

16. DECLARAREA VALORII

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	16.079 LEI echivalent 3.664 EURO 25 euro/mp
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARAȚIEI DE PIAȚĂ
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

SC FILIPIDES
CONSULTANȚĂ EVALUĂRI
SRL



EVALUATOR
DRĂGAN CELIA



*Prezentul raport de evaluare conține 7 pagini și este completat cu oferte, acte și fotografii

Evaluare – Teren situat în Câmpina, Aleea Crinului nr. 2 - Data de referință – 15.02.2013