

**CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CÂMPINA
JUDEȚUL PRAHOVA**

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aparținând
domeniului privat, în suprafață măsurată de 257,00 m.p., din acte 253,00 m.p.
aferent construcției, situat în Municipiul Câmpina, [redacted]
Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară [redacted]
prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [redacted]
domiciliat în [redacted]**

Având în vedere Referatul de aprobare nr.30.170/23 iulie 2021 al d-lor Ene Bogdan-Constantin, Filip Costel, Raț Cosmin-Gicu și al d-nei Gheorghe Roxana-Elena – membri ai Comisiei de specialitate buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură, prin care propun aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat, în suprafață măsurată de 257,00 m.p., din acte 253,00 m.p. aferent construcției, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară [redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [redacted]

Ținând seama de:

- raportul nr.30.222/23 iulie 2021, întocmit de Direcția juridică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.30.296/23 iulie 2021, întocmit de Direcția economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.30.356/23 iulie 2021, întocmit de Serviciul administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.30.343/23 iulie 2021, întocmit de Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului;
- avizul Secretarului General al Municipiului Câmpina, înregistrat sub nr.30.357/23 iulie 2021;

În conformitate cu prevederile:

- art.6, alin.(3) și art.30, alin.(1), lit."c" din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.129, alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."b", art.363, alin.(6) – alin.(8) și art.364 din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.196, alin.(1), lit."a", coroborat cu art.139, alin.(2) din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul local al Municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. – Aprobă Raportul de evaluare elaborat de evaluator autorizat membru titular A.N.E.V.A.R.- ec. Constantin Valerică, pentru terenul proprietate privată a Municipiului Câmpina, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară [redacted] ANEXA nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.(1) – Aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat, în suprafață măsurată de 257,00 m.p., din acte 253,00 m.p. aferent construcției, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară [redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [redacted], domiciliat în [redacted] [redacted] identificat conform ANEXEI nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) – Aprobă prețul de vânzare a terenului, respectiv 64,00 euro/m.p. (plus T.V.A.), pe baza Raportului de evaluare aprobat prin prezenta hotărâre.

(3) – Prețul de vânzare va fi stabilit la cursul valutar al B.N.R., leu-euro, din ziua efectuării plății.

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

Art.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.4. - În termen de 15 zile de la data adoptării prezentei hotărâri [redacted] [redacted] va fi notificat, acesta putându-și exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Art.5. - 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, să semneze pentru și în numele Municipiului Câmpina, contractul de vânzare – cumpărare încheiat între această unitate administrativ - teritorială și solicitant, conform legii.

Art.6. - Prezenta hotărâre se comunică:

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

- [redacted]

Președinte de ședință,
Consilier,
Gîrbăcița Adina

Contrasemnează,
Secretar General,
Moldoveanu Elena

Câmpina, 29 iulie 2021
Nr. 113

ANEXA NR. 2
la H. C. L. nr. 313
din 29 iulie 2021
sediul
sibiu
Adina

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 in suprafata masurata de 257 mp

Amplasament: Mun. Campina, jud. Prahova,
nr. cadastral

Client: MUNICIPIUL CAMPINA

Destinatar: MUNICIPIUL CAMPINA

*Evaluator autorizat
membru titular A.N.E.V.A.R.
ec. Constantin Valerică*



DATA: MARTIE 2021

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan în suprafața măsurată de 257 mp, din acte 253 mp.

Amplasament: Mun. Campina, str. [] jud. Prahova, nr. cadastral [] tarla []

Client/Destinatar: MUNICIPIUL CAMPINA, cu sediul în Mun. Campina, b-dul Culturii, nr. 18, jud. Prahova, CIF 2843272, prin reprezentantul sau legal delegat - Administrator public Dobre Adrian Florin.

Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea aparține MUNICIPIULUI CAMPINA - domeniul Privat, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 36982 din 03.11.2020, document anexat în copie prezentului raport de evaluare.

Tipul valorii: „Valoarea de piață”.

Scopul evaluării: în vederea vânzării, conform:

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV- editia 2020

- SEV 100 - CADRU GENERAL;
- SEV 101 - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII;
- SEV 102 - DOCUMENTARE SI CONFORMARE;
- SEV 103 - RAPORTARE;
- SEV 104 - TIPURI ALE VALORII;
- SEV 105 - ABORDARI SI METODE DE EVALUARE
- SEV 230 - DREPTURI ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE;
- GEV 630 - EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE;

Data evaluării: 03.02.2021

Data emiterii raportului de evaluare: 02.03.2021

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății am utilizat:

Abordarea prin piață:

S-a folosit abordarea prin comparația de piață și s-au obținut următoarele valori:

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimată totală - lei	Valoare estimată lei/mp
1	TEREN INTRAVILAN Cc 257 MP	80.132,60	311,8

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN Cc 257 MP	16.448	64

Concluzia asupra valorii

In urma abordarii prin metoda de evaluare mentionata mai sus, valoarea de piata estimata a terenului este de:

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp
1	TEREN INTRAVILAN Cc 257 MP	80.132,60	311,8

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN Cc 257 MP	16.448	64

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

- Terenul este ocupat de constructie;
- Acesta abordare este cea mai apropiata pietei imobiliare;
- Raspunde scopului evaluarii, de determinare a valorii de piata pentru cea mai buna utilizare a proprietatii, de proprietate imobiliara rezidentiala;
- 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 speciale
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

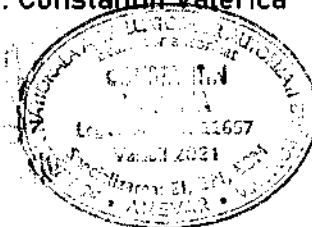
ANEXE

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Subsemnatul certific în cunoștința de cauză și cu bună credință ca:

- ✓ 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 nepartinice.
- ✓ 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 partile 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 2020.
- ✓ Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

**Evaluator autorizat
membru titular A.N.E.V.A.R
ec. Constantin Valerică**



CAPITOLUL II-TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI COMPETENTA ACESTUIA

P.F.A. CONSTANTIN VALERICĂ cu sediul in Mun. Campina, str. Muscelului, nr. 40, jud. Prahova, tel/fax : 0244 332 177, CIF RO 24636618, reprezentata de Constantin Valerica avand calitatea de evaluator autorizat membru titular ANEVAR, specializari - EI, EPI si EBM, legitimatia nr. 11667 si Expert ethnic judiciar specialitatea Evaluarea proprietatii imobiliare si bunuri mobile economice.

2.2. IDENTIFICAREA PROPRIETARULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNATI

Proprietar: MUNICIPIUL CAMPINA - domeniul Privat

Client/Destinatar: MUNICIPIUL CAMPINA, cu sediul in Mun. Campina, b-dul Culturii, nr. 18, jud. Prahova, CIF 2843272, prin reprezentantul sau legal delegat - Administrator public Dobre Adrian Florin.

IDENTIFICAREA ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI (IN AFARA DE PROPRIETAR/CLIENT):

2.3. SCOPUL EVALUARII : in vederea vanzarii.

2.4. IDENTIFICAREA PROP. IMOBILIARE SUBIECT; DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Obiectul evaluarii: teren intravilan in suprafata masurata de 257 mp, din acte 253 mp.

Amplasament: Mun. Campina, jud. Prahova, nr. cadastral

Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea apartine MUNICIPIULUI CAMPINA - domeniul Privat, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. din 03.11.2020, document anexat in copie prezentului raport de evaluare.

2.5. TIPUL VALORII : "Valoarea de piata" conform :

Standardelor de Evaluare ANEVAR - SEV editia 2020

- SEV 100 - CADRU GENERAL;
- SEV 101 - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII;
- SEV 102 - DOCUMENTARE SI CONFORMARE;
- SEV 103 - RAPORTARE;
- SEV 104 - TIPURI ALE VALORII;
- SEV 105 - ABORDARI SI METODE DE EVALUARE

- 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".

„ - este o opinie asupra beneficiilor economice viitoare asteptate a rezulta din utilizarea unui activ".

2.6. DATA EVALUARII

Data efectiva a opiniei asupra valorii: 03.02.2021, curs BNR: 1 Euro = 4,8713 lei .

Data raportului : Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 02.03.2021.

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 03.02.2021, in prezenta reprezentantului clientului, dl. Hodoboc Daniel.
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului de evaluare;
- Selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- Deducerea si estimarea ipotezelor semnificative si ipotezelor speciale semnificative 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 ANEVAR - SEV editia 2020

- SEV 100 - CADRU GENERAL;

- SEV 101 - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII;
- SEV 102 - DOCUMENTARE SI CONFORMARE;
- SEV 103 - RAPORTARE;
- SEV 104 - TIPURI ALE VALORII;
- SEV 105 - ABORDARI SI METODE DE EVALUARE
- 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 nr. 34219 din 21.10.2020, document anexat in copie prezentului raport de evaluare;

2.9. IPOTEZE SEMNIFICATIVE SI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

Ipoteze semnificative:

- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii 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 în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu are cunoștință ;
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor ;
- Granitele și dimensiunile utilizate în evaluarea acestei proprietăți imobiliare au fost stabilite pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, veridicitatea și exactitatea celor înscrise în aceste documente fiind responsabilitatea acestuia;
- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar ;

Ipoteze speciale semnificative: nu este cazul;

2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicată, nici inclusă într-un document destinat publicității fără acordul scris și în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțial sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele care au calitatea de destinatar atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

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

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare sau mediatizare a acestuia sau a unor părți din acesta, fără acordul prealabil al evaluatorului.

2.11. DECLARAȚIE 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) ediția 2020, 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 finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/euro valabil la data evaluării 03.02.2021, curs BNR: 1Euro = 4,8713 lei.

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 [redacted] jud. Prahova, nr. cadastral [redacted] zona cu caracter comercial si rezidential, in vecinatati aflandu-se Parc Soceram, Restaurant Toscano, Hotel - Restaurant Oscar, dar si cladiri rezidentiale - locuinte unifamilare ANL, proprietatea fiind situata la extremitatea Mun. Campina, cartier Muscel.

3.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Proprietatea apartine MUNICIPIULUI CAMPINA - domeniul Privat, cf. Extras de carte funciara pentru informare nr. 36982 din 03.11.2020, document anexat in copie prezentului raport de evaluare ;

3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Date tehnice:

- Suprafata masurata: 257 mp, nr. cadastral [redacted]
- Categoria de folosinta: intravilan cc;
- Forma amplasamentului: regulata;
- Influenta coltului: nu este cazul;
- Parcelarea: nu este cazul ;
- Teren in surplus sau teren excedentar: nu este cazul;
- Topografia: plan;
- Utilitati: toate retelele tehnico-edilitare : apa - canal, energie electrica, gaze, sunt pe teren;
- Imbunatatiri si amenajari aduse amplasamentului: pe suprafata de teren este amplasata constructia - Locuinta, constructia nu face obiectul raportului de evaluare.
- Localizare, posibilitati de acces: terenul este situat in zona rezidentiala, cartier Muscel, accesul la acesta se face direct din drum amenajat asfaltat, str. Siret.
- Alti factori fizici, mediul inconjurator: zona rezidentiala (locuinte - ANL) , trafic redus, parc de agrement, zona nepoluata.

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): Exista cerere de cumparare din partea [redacted]

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.

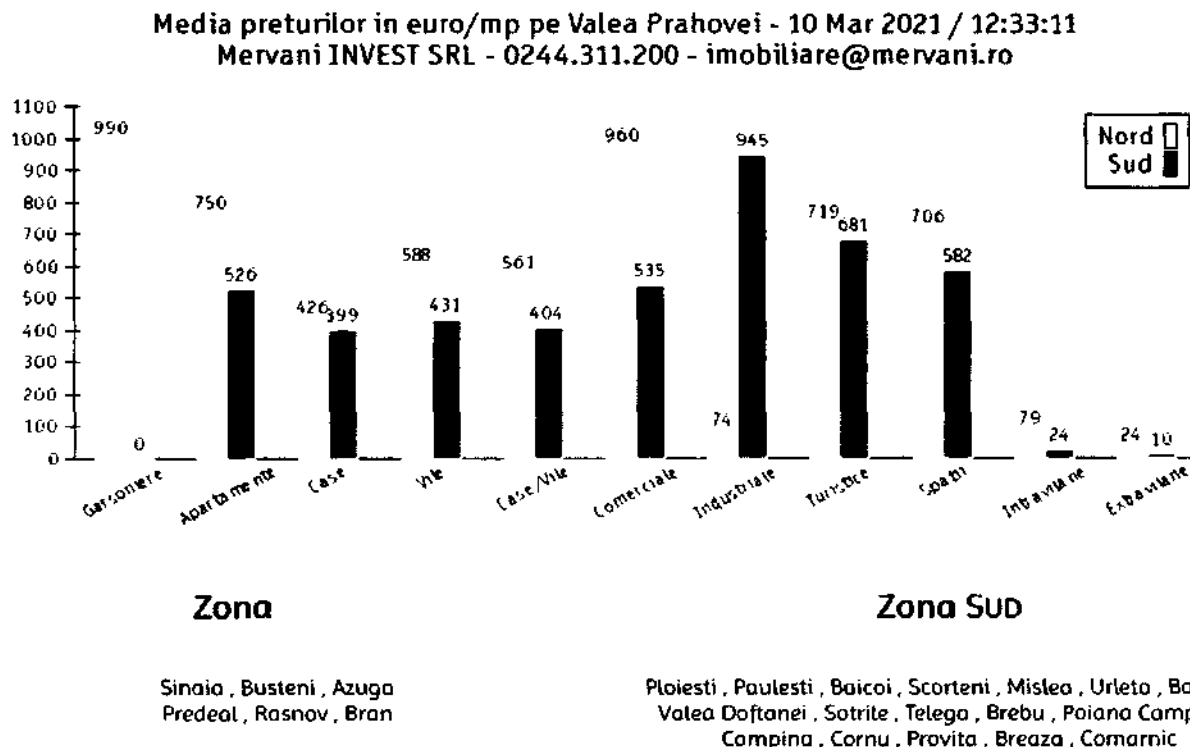
4.2. ANALIZA OFERTEI

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 al acestui tip de proprietate.

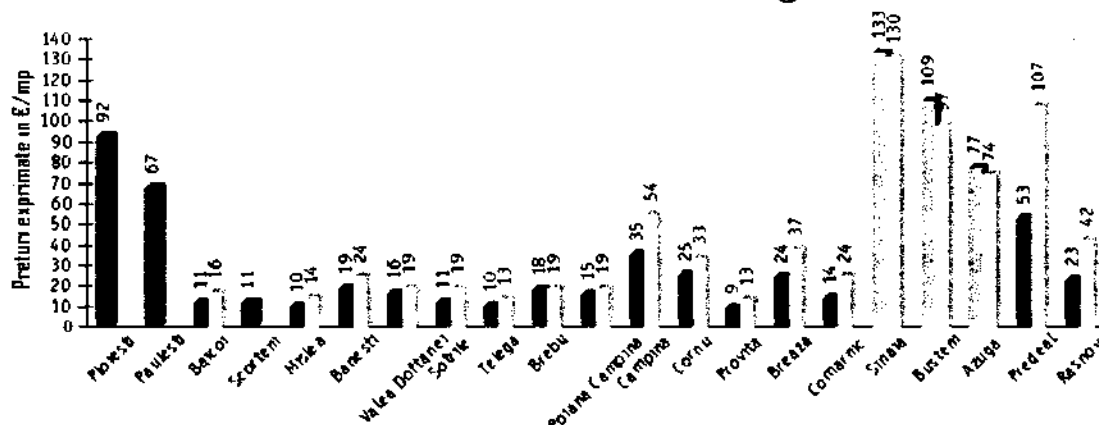
Oferte cu terenuri libere in Campina sunt reduse, marea majoritate fiind ocupate de constructii.

Din analiza pietei, terenurile cu destinatie rezidentiala in zona analizata sunt ofertate pe piata la preturi cuprinse intre 60 - 80 euro/mp in functie de amplasament, dimensiuni, forma si de utilitatile la care are acces.

Mai jos este o situatie cu media preturilor intravilane, in Mun. Campina, conform www.mervani.ro



MEDIA preturilor la TERENURI INTRAVILANE pe 10 Mar 2021 / 08:55:22
Mervani INVEST SRL - 0244.311.200 - imobiliare@mervani.ro



AURIU indica valori regasite in raport ROSU indica valori normale, sub media din raport, iar VERDE indica valori peste medie

4.3. ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEI

In prezent oferta potentiala de terenuri libere intravilane este mai mica comparativ cu cererea existenta pe piata.

Cererea fiind mare, aceasta piata ar trebui considerata o piata a vanzatorilor cu preturi destul de mari pentru puterea de cumparare a locuitorilor, insa 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, prît 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 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 rezidentiale din zona analizata, la data prezentului raport de evaluare este o piata a cumparatorului, avand in vedere incertitudinea create de criza COVID-19.

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.

Sucesiunea aplicarii testelor pentru fiecare potentiala utilitate se face în ordinea de mai sus, deoarece permisivitatea legala si posibilitatea fizica a utilitatilor analizate reduc numarul de variante de utilizare a proprietatii 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 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 creeaza 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 finaciar	Maximum productivitate
Rezidential	DA	DA	DA	DA
Comercial	DA	DA	NU	NU
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 proprietate rezidentiala si de reintregire a proprietatii.

CAPITOLUL VI - EVALUAREA PROPRIETATII

6.1. ESTIMAREA VALORII TERENULUI

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

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

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

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

In anexele de mai jos sunt prezentate datele despre vanzari sau cotationi ale unor loturi de teren similar sau asemanatoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate si corectitudine prin contactarea vanzatorului.

Drepturi de proprietate asupra terenului	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral
Denumirea localitatii, categoria localitatii	Mun. Campina, jud. Prahova	Mun. Campina, jud. Prahova	Mun. Campina, jud. Prahova
Zona din localitate in care este amplasat terenul	Cartier Muscel, str. Muscelului	Cartier Muscel, str. Erou Bogdan Vasile	Cartier Muscel, str. Erou Bogdan Vasile
Suprafata terenului [mp];	520	1.250	2.236

Deschidere (ml)	20	13	20
Echiparea terenului, dupa caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare	apa, canalizare, en.el., gaze la hotar	apa, canalizare, en.el., gaze la hotar	apa, canalizare, en.el., gaze la hotar
Drum de acces: asfaltat / neasfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
- Valoarea unitara de piata a terenului similar – [Euro/mp].	67,00	65,00	60,00
- Data inregistrarii informatiei, a valabilitatii ofertei si sursa informarii.	martie 2020 / www.homezz.ro	martie 2020 / www.lajumate.ro	martie 2020 / www.lajumate.ro

Ofertele cu proprietatile comparabile se regasesc anexate la prezentul raport

In ANEXA NR. 1 este prezentata GRILA COMPARATIILOR DE PIATA. In urma aplicarii ajustarilor asupra preturilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea de piata a terenului subiect. Aceasta a fost estimata la : 80.132,60 lei ~ 16.448 euro

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.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp
----------	----------	-------------------------------	-------------------------

1	TEREN INTRAVILAN Cc 257 MP	80.132,60	311,80
---	----------------------------	-----------	--------

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN Cc 257 MP	16.448	64

Concluzia asupra valorii

In urma abordarii prin metoda de evaluare mentionata mai sus, valoarea de piata estimata a terenului este de:

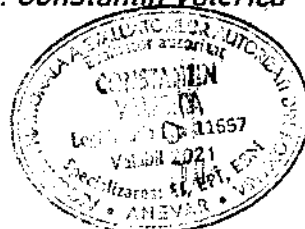
Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp
1	TEREN INTRAVILAN Cc 257 MP	80.132,60	311,80

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN Cc 257 MP	16.448	64

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

- Terenul este ocupat de constructie;
- Acesta abordare este cea mai apropiata pietei imobiliare;
- Raspunde scopului evaluarii, de determinare a valorii de piata pentru cea mai buna utilizare a proprietatii, de proprietate imobiliara rezidentiala;
- 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*



ANEXA 1 - Abordarea prin piata (Evaluarea terenului)

Nr. crt.	Elemente de comparatie	U.M.L.	Terenul de evaluat	Comparabil A	Comparabil B	Comparabil C
			Elemente specifice tranzactiei			
0	Preț ofertă/vanzre	EURO/mp		67.00	65.00	60.00
	<i>Ajustare</i>	%		-15%	-10%	-10%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		-10.05	-6.50	-6.00
	Preț tranzacție	EURO/mp		56.95	58.50	54.00
1	Dreptul de proprietate transmis	integral/ cu chiriasi	Integral	Integral	Integral	Integral
	<i>Ajustare</i>	%		0%	0%	0%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț corectat	EURO/mp		56.95	58.50	54.00
2	Condițiile de finanțare	cash/ credit	Cash	Cash	Cash	Cash
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0%	0%	0%
	<i>Ajustare</i>			0.00	0.00	0.00
	Preț corectat	EURO/mp		56.95	58.50	54.00
3	Condițiile de vanzare	negociere libera/ vanzator constrans/ cumparator interesat	negociere libera	negociere libera	negociere libera	negociere libera
	<i>Ajustare</i>	%		0%	0%	0%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț corectat	EURO/mp		56.95	58.50	54.00
4	Conditii de piata	l.z.an		recent	recent	recent
	<i>Ajustare</i>	%		0.0%	0.0%	0.0%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț corectat	EURO/mp		56.95	58.50	54.00
Elemente specifice proprietatii						
5	Localizare: Zona amplasamentului		Mun. Campina, jud. Prahova	Mun. Campina, jud. Prahova	Mun. Campina, jud. Prahova	Mun. Campina, jud. Prahova
	<i>Ajustare</i>	%		0%	0%	0%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
6	Zonare		Cartier Muscel, str. Siret	Cartier Muscel, str. Muscelului	Cartier Muscel, str. Erou Bogdan Vasile	Cartier Muscel, str. Erou Bogdan Vasile
	<i>Ajustare</i>	%		5%	0%	0%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		2.85	0.00	0.00
7	Caracteristicile fizice si tehnice:	mp	257	520	1,250	2,236

	Suprafața					
	Ajustare	%		0%	0%	10%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	5.40
8	Deschiderea	ml	12,46	20	13	20
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
9	Rețeaua edilitară (utilități)		racordat apa-canal, en.el., gaze	la hotar, apa - canal, en. el., gaze	la hotar, apa - canal, en. el., gaze	la hotar, apa - canal, en. el., gaze
	Ajustare	%		10%	10%	10%
	Ajustare	EURO/mp		5.70	5.85	5.40
10	Tipul drumului de acces		asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
11	Topogarfie (neregulată /regulată/plan)		regulată - plan	regulată - ușor inclinat	regulată - plan	regulată - plan
	Ajustare	%		5%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		2.85	0.00	0.00
12	Destinația (utilizarea terenului)		rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
13	Interdicții construire		NU	NU	NU	NU
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
	Total ajustare caracteristici fizice	EURO/mp		11.39	5.85	10.80
	Preț ajustat	EURO/mp		68.34	64.35	64.80
	Ajustare totală procentuală brută %			20%	10%	20%
	Suma ajustărilor brută (în valoare absolută)	EURO/mp		11.39	5.85	10.80
	Ajustarea brută cea mai mică (în valoare absolută)	EURO/mp		5.85		
	Pret final	EURO/mp	64.35			
	Preț final rotunjit	EURO/mp	64.00			
		LEI/mp	311.8			

Preț oferta: Având în vedere că prețurile comparabilelor sunt oferte expuse spre vânzare și variază în funcție de perioada expunerii pe piață, de abilitățile de negociere ale ambelor părți, precum și în funcție de nivelul de tranzacționare și palierele valorice ale

zonei. Acestea se vor corecta cu „minus” reprezentand negocierea, coeficientul de tranzactionare in functie de discutia purtata cu proprietarii.

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

Localizare: nu au fost necesare ajustari;

Zonare: am ajustat comparabila A pozitiv fiind situata intr-o zona cu mai putin interes din partea cumparatorilor;

Caracteristicile fizice și tehnice - Suprafata: am ajustat comparabila C pozitiv, suprafetele mai mari se vand mai greu.

Deschidere: piata nu recunoaste diferenta de pret;

Rețeaua edititară (gaze, apă- canal, energie electrica): am ajustat toate comparabilele pozitiv reprezentand cheltuiala cu racordarea.

Tipul drumului de acces: nu au fost necesare ajustari.

Topografie (neregulata/regulata/plan): am ajustat comparabila A pozitiv deoarece are o usoara inclinatie.

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

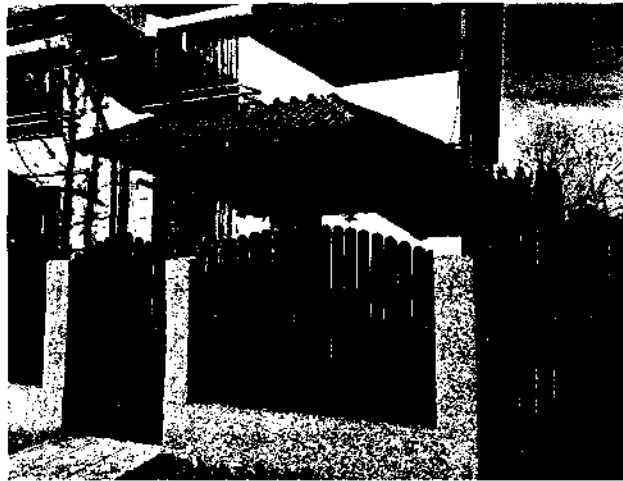
Interdictii construire: nu au fost necesare ajustari;

In concluzie $V_t = 64 \text{ Euro/mp}$
 $311,80 \text{ Lei/mp}$

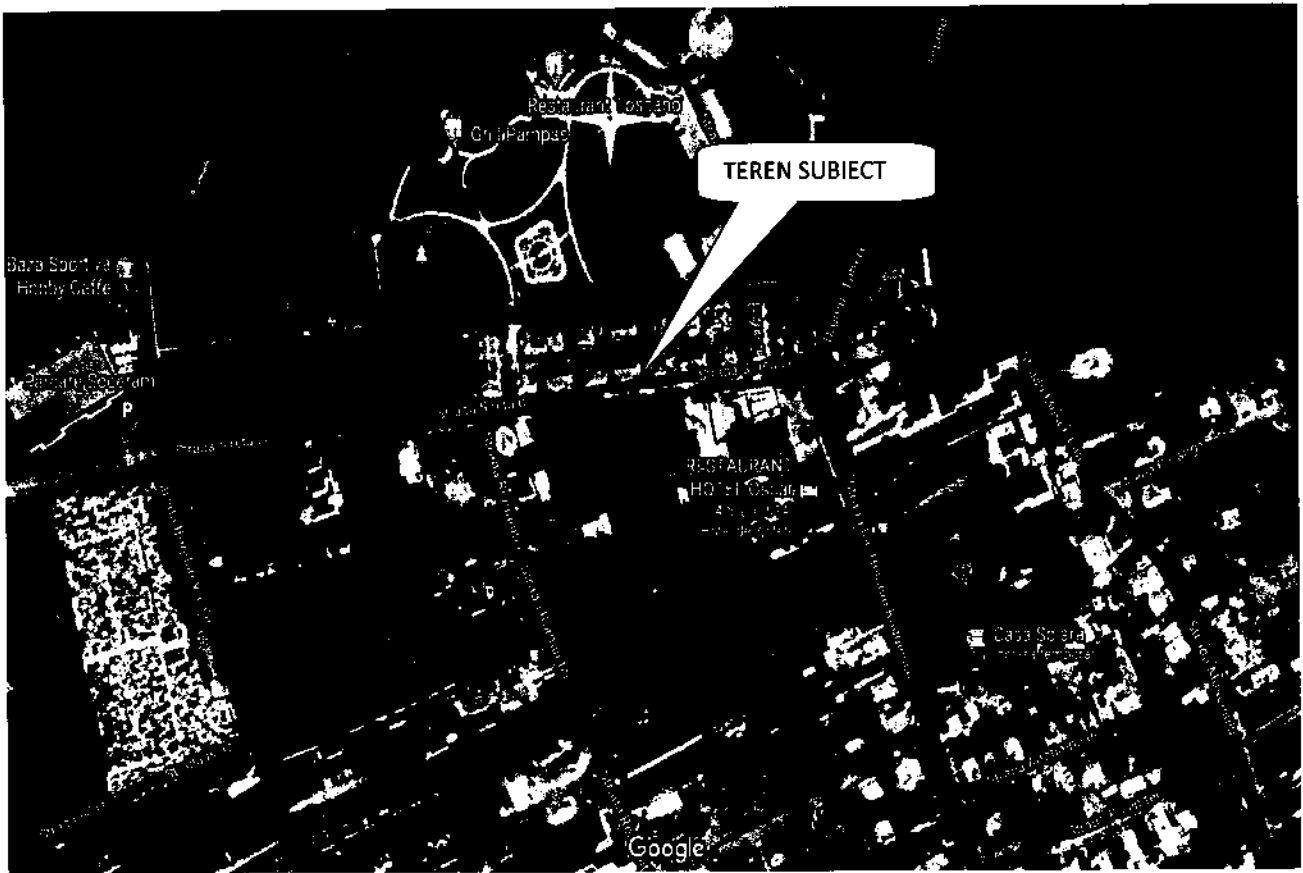
Astfel : $64 \text{ Euro/mp} \times 257 \text{ mp} = 16.448 \text{ euro}$

$311,80 \text{ Lei/mp} \times 257 \text{ mp} = 80.132,60 \text{ lei}$

ANEXA 3 – PLANSA FOTO



LOCALIZARE



ANEXA 4 – COMPARABILE

homeZZ.ro Joburi disponibile Autentificare Creare Cont Ajutor + ADAUGĂ ANUNȚ

VÂNZARE Teren: 520 m²

Teren intravilan in Campina, cartier rezidential Muscel, 520m

67 EUR
1746607





9 imagini

homeZZ.ro

Imobiliare Casa Edan
CONSULTANT IMOBILIAR

0720756694

ADAUGĂ LA FAVORITE

Type here to search

homeZZ.ro Joburi disponibile Autentificare Creare Cont Ajutor + ADAUGĂ ANUNȚ

Zona	Muscel	Suprafata teren	520 m ²	Tip teren	Construibil
Clasificare teren	Intravilan	Front strada	20 m	Comision cumparator	1%

Utilitati: **Curent, Apă, Gaz**

✓ Preț negociabil

Vand teren intravilan in Campina, situat in Cartier rezidential Muscel, zona buna, vecini civilizati, zona aflata in dezvoltare;
-suprafata 520 mp, forma patrata, deschidere aproximativ 20 m la drum asfaltat;
-gaze, apa, curent, internet;
-este pretabil pt constructie casa;
-panata usora, ofera panorama frumoasa asupra orasului;
-pret 35.000 euro negociabil 67 E/mp;

-Agentia imobiliara Casa Edan comision 1%
-Intocmim Certificat de Performanta Energetica in 24 ore, cel mai mic pret,
-Evaluari imobiliare (evaluator autorizat ANEVAR);
-Program de lucru : luni-vineri orele 10.00-18.00;
-Anuntul este valabil cat timp este public pe internet.

Vrei să adaugi anunț rapid?
Descarcă acum aplicația Lajumate.ro

Imobiliare Casa Edan
CONSULTANT IMOBILIAR

0720756694

ADAUGĂ LA FAVORITE

Type here to search

[Căminare](#) [Scoli](#) [Bănci](#) [Sănătate](#) [Magazine](#) [Restaurante](#)



Imobiliare Casa Edan
CONSULTANT IMOBILIAR

0720756694

CONTACTEAZĂ AGENTUL

ADAUGĂ LA FAVORITE



lajumate.ro Teren 1250 mp, cartier rezidențial Muscel (toate utilitățile) Campina, Prahova 65 EUR

Imobiliare Casa Edan


TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Google

Abonează-te la newsletter

Stai la curent cu cele mai noi oferte!



1/8

lajumate.ro

lajumate.ro Teren 1250 mp, cartier rezidențial Muscel (toate utilitățile) Campina, Prahova

Imobiliare Casa Edan

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Google

Vrei să adaugi anunț rapid? Descarcă acum aplicația Lajumate.ro

Vand teren in Campina, situat in cartierul rezidențial Muscel, cea mai bună zonă din Campina, teren perfect plat fara nici o imperfecțiune, vecini foarte buni, vile noi, teren ideal pt construcție casa rezidențială. -terenul are suprafața 1250 mp, acces direct din strada principală.

Cautari Frecvente:

- Apartment 4 camere
- Garsoniera
- Casa
- Apartment 3 camere
- Apartmente 2 camere

Zona	Muscel	Tip teren	Teren construcții
1 cad. teren teren	Intravilan	Suprafață teren (mp)	1250
1 prop. șabla/umet	13	Unități	Da

✓ Preț negociabil

Descarcă aplicația Lajumate.ro

Vinzi ușor, faci bani rapid!

DESCARCĂ APLICAȚIA

Google Play

App Store

lajumate.ro

lajumate.ro

Apartmente 2 camere Front strada (fosta) 13 (bucătărie) Da

✓ Preț negociabil

Vrei să adaugi anunț rapid?
Descarcă acum aplicația Lajumate.ro

Vand teren in Campina,situat in cartierul rezidential Muscel,cea mai buna zona din Campina,teren perfect plat fara nici o imperfecțiune,vecini foarte buni,vile noi,teren ideal pt constructie casa rezidentiala.
-terenul are suprafata 1250 mp,acces direct din strada principala, asfaltata,avand toate utilitatile la limita de hotar inclusiv canalizare
-are forma dreptunghiulara,deschidere 12.60 m,adancime 71 m.
-pret 65 E /mp.
-Agentia imobiliara Casa Edan comision 1% (cumparam orice fel de imobil in Campina si imprejurimi,oferim pretul real al zonei)
-Intocmim Certificat de Performanta Energetica in 24 ore,cel mai mic pret
-Evaluari imobiliare (evaluato autorizat ANEVAR)
-Program de lucru : luni-vineri orele 10.00-18.00
-Anuntul este valabil cat timp este public pe Internet
-tel 0720756694

Imobiliare Casa Edan

TRIMITE MESAJ

SALVEAZA ANUNTUL

Anunț pe Google

Nu afișa anunțul

Type here to search

lajumate.ro

Localizare anunț

Imobiliare Casa Edan

TRIMITE MESAJ

SALVEAZA ANUNTUL

Anunț pe Google

Nu afișa anunțul

Type here to search

lajumate.ro

Judetul Prahova
Campina
Ploiesti
Busteni
Balcoi
Sinara
Brezoa
Pafesti
Baldesti Scaeni

Stai la curent cu cele mai noi oferte!
Abonează-te la newsletter

ABONARE

Teren in Campina, cartier Muscel ,str Bogdan Vasile ,2236 mp!

Campina, Prahova

60 EUR

1/8



Imobiliare Casa Edan

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Pret: 51 000 euro. Suprafata utila totala de 65.24 mp. Ansamblu rezidential nou, Sector 4

Suprafata terenului: 2236 mp

11:38 AM

lajumate.ro

Cautari Frecvente:
Apartament 2 camere
Teren
Casa de vanzare
Apartamente 2 camere
Apartament 3 camere

Zone: Muscel
Tip teren: Teren constructii

Caracteristici:
Caracterizare teren: Intravilan
Suprafata terenului: 2236
Frontul cu caldura: 20
Utilitate: Da

✓ Pret negociabil

A parte de oferta, reduceti si experienta

MAI MULTE

Vand teren intravilan in Campina, situat in cartier rezidential Muscel pe str Bogdan Vasile, aproape de parcul Soceram!

- forma dreptunghiulara, acces din drum asfaltat
- toate utilitatile sunt in fata terenului (gaze, apa, curent, canalizare)
- ideal pt constructie casa

Imobiliare Casa Edan

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Pret: 51.000 euro. Suprafata utila totala de 65.24 mp. Ansamblu rezidential nou, Sector 4

Suprafata terenului: 2236 mp

11:38 AM



lajumate.ro

Apartmente 2 camere
Apartmente 3 camere

Clasificarea terenului
Intravilan
Suprafata teren (m²)
2236

Front strada (metri)
20

Utilitati
Da

Imobiliare Casa Edan

TRIMITE MESAJ

SALVEAZA ANUNTUL

KILL THE GOBLIN!

Descoperă Act for Food

MAI MULTE

Vand teren intravilan in Campina situat in cartier rezidential Muscel, pe str Bogdan Vasile, aproape de parcul Soceram!

- forma dreptunghiulara, acces din drum asfaltat
- toate utilitatile sunt in fata terenului (gaze, apa, curent, canalizare)
- ideal pt constructie casa
- pret 60 euro/mp negociabil
- Agentia imobiliara Casa Edan comision 1% (cumparam orice fel de imobil in Campina si imprejurimi, oferim pretul real al zonei)
- Intocmim Certificat de Performanta Energetica in 24 ore, cel mai mic pret
- Evaluari imobiliare (evaluator autorizat ANEVAR)
- Program de lucru : luni-vineri orele 10.00-18.00
- Anuntul este valabil cat timp este public pe internet
- tel 0720756694

Pret: 51.000 euro. Suprafata utila totala de 65.24 mp. Ansamblu rezidential nou, Sector 4

11:14 AM 1/10/21

lajumate.ro

Imobiliare Casa Edan

TRIMITE MESAJ

SALVEAZA ANUNTUL

Localizare anunt

Pret: 51.000 euro. Suprafata utila totala de 65.24 mp. Ansamblu rezidential nou, Sector 4

11:14 AM 1/10/21



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. [redacted] Câmpina

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:112(e:3267)
Nr. cadastral vechi:1958/9

Adresa: Loc. Câmpina, [redacted] Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	[redacted]	Din acte: 253 Măsurata: 257	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	[redacted]	[redacted]	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:76 mp; Locuinta (P+M) cu Sc parter = 76.00 mp (din care 15.00mp terasa acoperita), Sc mansarda = 61.00 mp (+ Sc balcon = 4.70 mp), Sc desf. Locuinta (P+M) = 137.00 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
690 / 04/03/2003 Hotarare nr. 10, din 27/02/2003 emis de Consiliul Local Campina;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CÂMPINA - PRIN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CÂMPINA -DOMENIU PRIVAT	A1
12819 / 02/08/2007 Autorizatie nr. 560, din 29/11/2006 emis de PRIMARIA CAMPINA;	
B2 se noteaza autorizatia de construire nr 560/29.11.2006 eliberata de Primaria Campina	A1
12820 / 02/08/2007 Contract De Construire nr. 10649, din 01/08/2007 emis de NP IVAN MIHAELA;	
B3 se noteaza contractul de construire aut nr 10649/01.08.2007 NP Mihaela Ivan in fav lui [redacted]	A1
14161 / 06/06/2019 Act Administrativ nr. 66/9089/2019, din 07/05/2019 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA;	
B4 se noteaza faptul ca adresa actuala a imobilului este Câmpina, Strada Siret, nr 53, jud. Prahova	A1
14936 / 13/06/2019 Act Administrativ nr. Extras de Carte Funciara nr.14161, din 06/06/2019 emis de BCPI Campina;	
B5 se repositioneaza imobilul conform documentatiei tehnice avizate	A1
31435 / 13/12/2019 Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 24889/50, din 08/11/2019 emis de Primaria Mun. Campina; Act Administrativ nr. Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 01, din 30/09/2019 emis de Primaria Mun. Campina; Act Administrativ nr. Autorizatie de construire nr. 169, din 26/08/2009 emis de Primaria Mun. Campina; Act Administrativ nr. Extras de carte funciara nr. 14936, din 13/06/2019 emis de BCPI Campina;	
B6 se actualizeaza informatiile cadastrale conform documentatiei tehnice avizate, in sensul schimbarii categoriei de folosinta a imobilului, in teren curti constructii	A1
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) [redacted]	A1.1

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

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
19493 / 22/10/2007	
Contract De Ipoteca nr. 1551, din 16/10/2007 emis de NP BARBU ROXANA MARIA;	
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: asupra construcției viitoare pentru suma de 42.900 EUR + dobanzile aferente, alte costuri, comisioane, orice alte cheltuieli, precum și notarea interdicției de instrainare, inchiriere, dezmembrare și grevare de sarcini 1) BANCA COMERCIALA ROMANA-SUCURSALA IZVOR
31435 / 13/12/2019	
Act Notarial nr. contract de ipoteca nr 1551, din 16/10/2007 emis de NP BARBU ROXANA MARIA (incheiere nr. 19493/22.10.2007 BCPI Campina);	
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 42900 EUR + dobanzile aferente, alte costuri, comisioane, orice alte cheltuieli, precum și notarea interdicției de instrainare, inchiriere, dezmembrare și grevare de sarcini 1) BANCA COMERCIALA ROMANA-SUCURSALA IZVOR

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	0.171
4	5	3.152
5	6	2.808
6	7	3.425
7	8	3.318
8	9	5.991
9	10	4.94
10	11	2.4
11	12	9.095
12	13	4.14
13	14	3.43
14	15	0.991
15	16	2.421
16	17	3.152
17	1	2.475

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

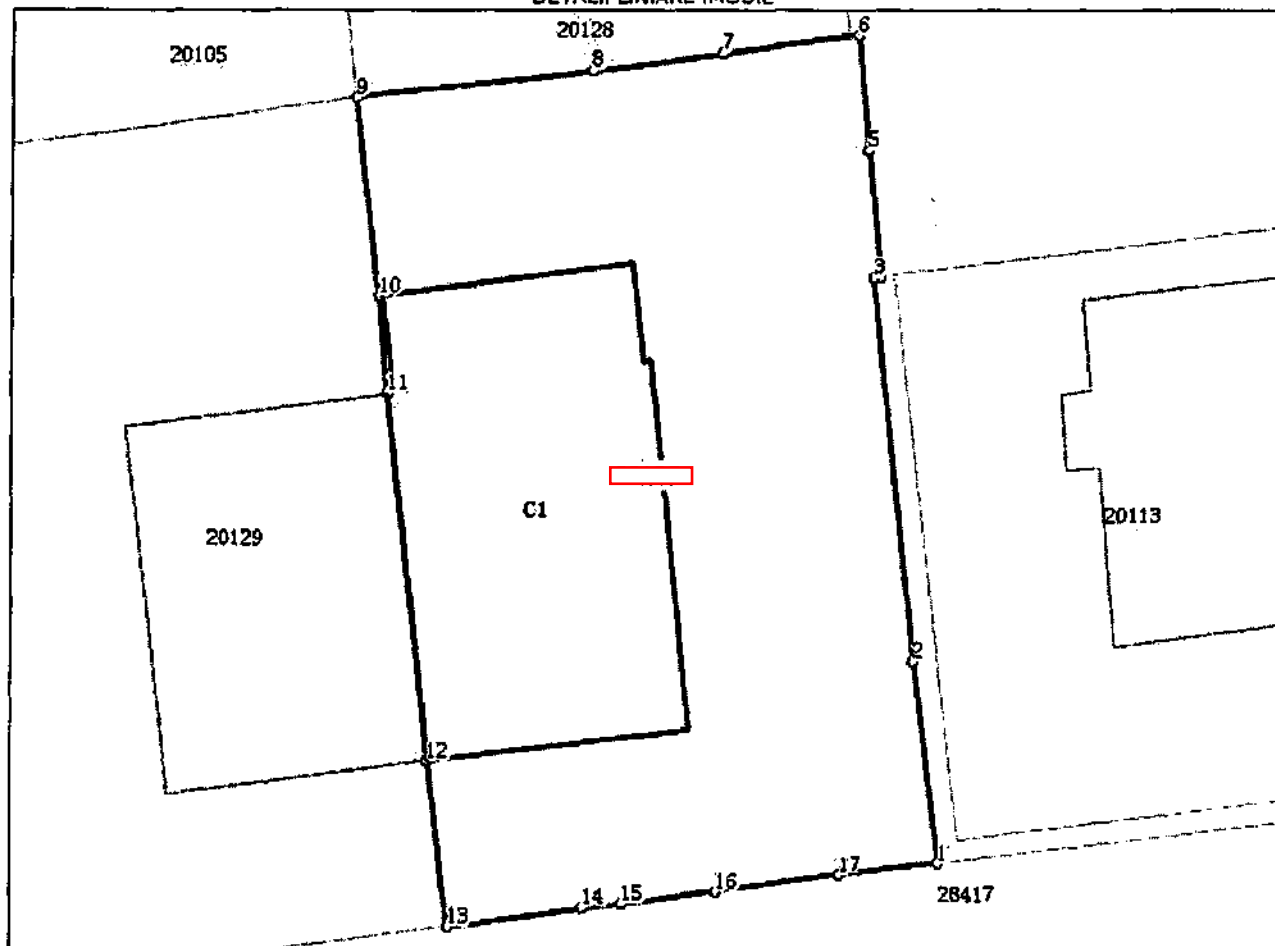
03/11/2020, 13:38

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
<input type="text"/>	Din acte: 253 Masurata: 257	

*Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	257	10	310	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	<input type="text"/>	construcții de locuințe	76	Cu acte	S. construita la sol: 76 mp; Locuinta (P+M) cu Sc parter = 76.00 mp (din care 15.00mp terasa acoperita), Sc mansarda = 61.00 mp (+ Sc balcon = 4.70 mp), Sc desf. Locuinta (P+M) = 137.00 mp.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.019
2	3	9.49

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

ANEXA NR. 2

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
[redacted]	Din acte: 253 Masurata: 257	la H.C.L. nr. 435 din 29 iulie 2021

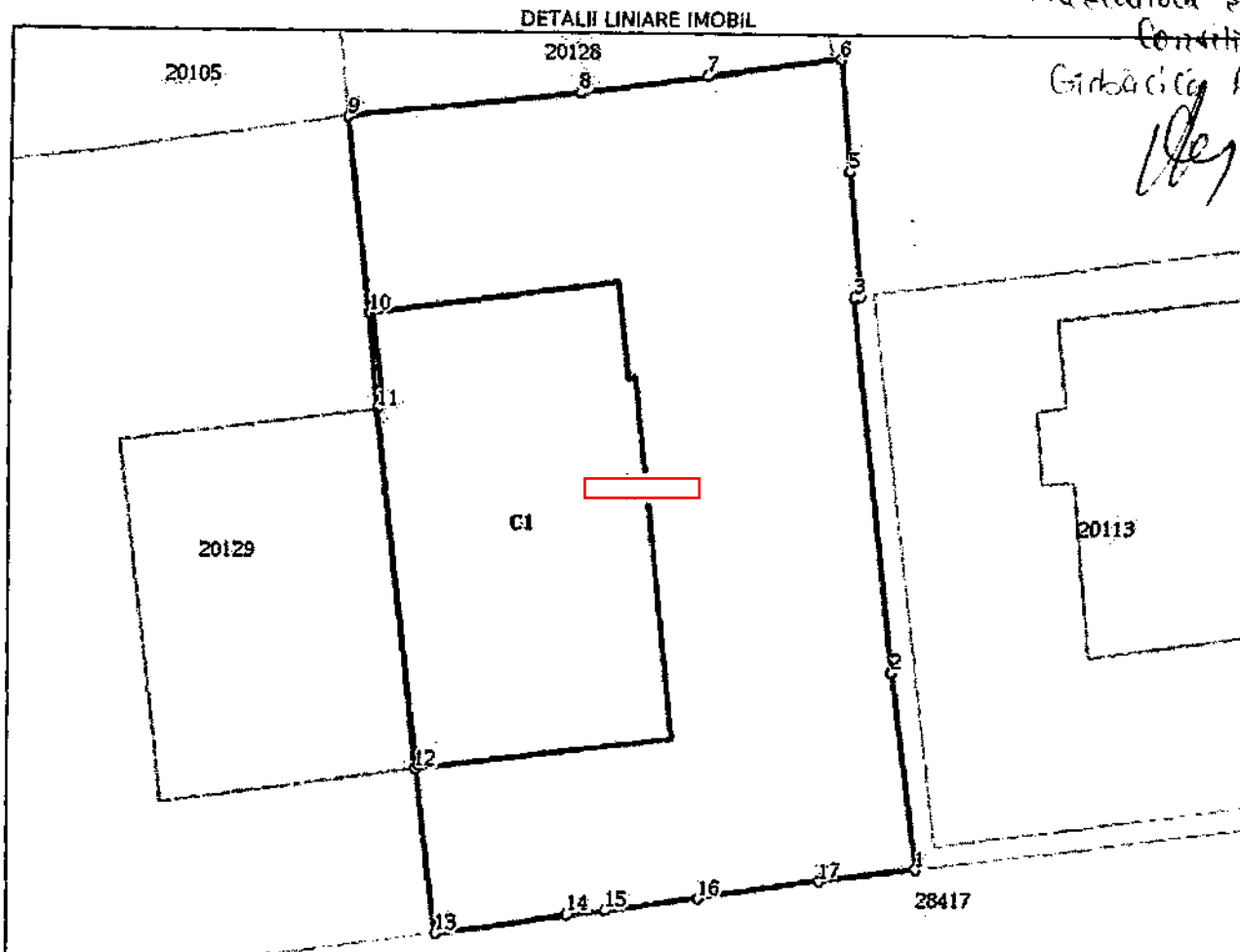
* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

Președintele ședinței,

Comisia

Cărbăcișcu Adina

[Signature]



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	257	10	310	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	[redacted]	construcții de locuințe	76	Cu acte	S. construită la sol: 76 mp; Locuința (P+M) cu Sc parter = 76.00 mp (din care 15.00mp terasa acoperita), Sc mansarda = 61.00 mp (+ Sc balcon = 4.70 mp), Sc desf. Locuința (P+M) = 137.00 mp.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment i- (m)
1	2	5.019
2	3	9.49