

**CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CÂMPINA
JUDEȚUL PRAHOVA**



HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat, în suprafață de 280,00 m.p. aferent construcției, situat în Municipiul Câmpina, str.Siret, nr.61, Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară 20108, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către dl.Vreme Vasile-Viorel, domiciliat în Municipiul București, sector 6, Aleea Țibleș, nr.18, et.1, ap.1

Având în vedere Referatul de aprobare nr.30.773/22 iulie 2022 al d-lor Ene Bogdan – Constantin, Filip Costel, Raț Cosmin – Gicu și al d-nei Gheorghe Roxana – Elena -consilieri locali, prin care propun aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat, în suprafață de 280,00 m.p. aferent construcției, situat în Municipiul Câmpina, str.Siret, nr.61, Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară 20108, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către dl.Vreme Vasile-Viorel, domiciliat în Municipiul București, sector 6, Aleea Țibleș, nr.18, et.1, ap.1;

Ținând seama de:

- raportul nr.30.802/22 iulie 2022, întocmit de Direcția juridică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina, completat cu raportul nr.31.052/25 iulie 2022;
- raportul nr.30.832/22 iulie 2022, întocmit de Direcția economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.30.833/22 iulie 2022, întocmit de Serviciul administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.30.796/22 iulie 2022, 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 administrație publică locală, juridic, relații cu publicul, servicii și comerț, muncă și probleme sociale, spațiu locativ, ș.a.m.d.;
- 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.30.834/22 iulie 2022;

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, str.Siret, nr.61, Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară 20108, 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 de 280,00 m.p. aferent construcției, situat în Municipiul Câmpina, str.Siret, nr.61, Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară 20108, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către dl.Vreme Vasile-Viorel, domiciliat în Municipiul București, sector 6, Aleea Țibleș, nr.18, et.1, ap.1, identificat conform ANEXEI nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) – Aprobă prețul de vânzare a terenului, respectiv 71,00 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 d-l Vreme Vasile-Viorel 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
- D-ului Vreme Vasile-Viorel.

Președinte de sesiune,
Consilier,
Gheorghe Roxana-Elena



Contrasemnează,
Secretar General,
Moldoveanu Elena

Câmpina, 28 iulie 2022

Nr. 147

ANEXA NR. 1
la HCL nr. 147 / 28.IV. 2022
Președinte Sediata,
Consiliu

CONSTANTIN VALERICA EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR A.N.E.V.A.R. LEGITIMATIA NR. 13667	
Sediu:	Campina, str. Muscelului, nr. 40, Jud. Prahova
Contact:	Tel/Fax 0244 332177 Mobil 0722 534379
CIF:	24636618
E-Mail:	ec.vconstantin@yahoo.com



RAPORT DE EVALUARE

Obiectiv: TEREN INTRAVILAN c.c in suprafata de 280 mp

Amplasament: Mun. Campina, str. Siretului, nr. 61, jud. Prahova,
nr. cad. 20108

Client: MUNICIPIUL CAMPINA
Destinatar: MUNICIPIUL CAMPINA

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



DATA: Iunie 2022



CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan c.c in suprafata de 280 mp.

Amplasament: Mun. Campina, str. Siretului, nr. 61, jud. Prahova, nr. cadastral 20108.

Cliant/Destinatar: MUNICIPIUL CAMPINA, cu sediul in Mun. Campina, b-dul Culturii, nr. 18, jud. Prahova, CIF 2843272.

Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea apartine MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 1614/17.01.2022, document anexat in copie prezentului raport de evaluare.

Tipul valorii: „Valoarea de piata”.

Scopul evaluării: in vederea vanzarii/concesionarii, conform:

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV- editia 2022, compuse din:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Data evaluării: 26.05.2022

Data emiterii raportului de evaluare: 09.06.2022

Pentru estimarea valorii de piata a proprietății am utilizat - *Abordarea prin piata:*
S-a folosit abordarea prin comparatia de piata si s-au obtinut urmatoarele valori:

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp
1	TEREN INTRAVILAN c.c in suprafata de 280 mp	98.280	351

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN c.c in suprafata de 280 mp	19.880	71



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 c.c in suprafata de 280 mp	98.280	351

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN c.c in suprafata de 280 mp	19.880	71

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

- Acesta abordare este cea mai apropiata pietei imobiliare;
- Raspunde scopul 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 semnificative, ipotezele speciale semnificative 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

Ipoze semnificative si ipoteze speciale semnificative

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Declaratia de conformitate

Moneda valorii definite. Modalitati de plata

Capitolul III – Prezentarea datelor

Date despre aria de plata, 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

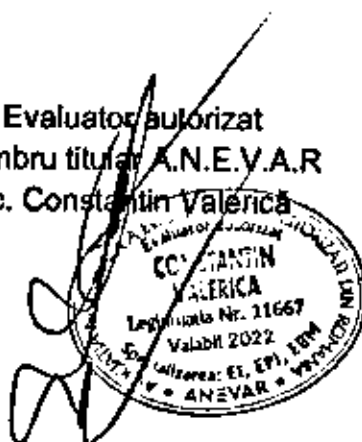
CERTIFICAREA EVALUATORULUI



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 semnificative și ipotezele speciale semnificative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartinitoare.
- ✓ Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- ✓ Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – (SEV) ediția 2022.
- ✓ 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 Valerica





CAPITOLUL II-TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARI

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 etnic judiciar specialitatea Evaluarea proprietatii imobiliare si bunuri mobile economice.

2.2. IDENTIFICAREA PROPRIETARULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

Proprietar: MUNICIPIUL CAMPINA – domeniul Privat

Client/Destinatar: MUNICIPIUL CAMPINA, cu sediul in Mun. Campina, b-dul Culturii, nr. 18, jud. Prahova, CIF 2843272.

IDENTIFICAREA ORICAROR UTILIZATORI DESEMNAȚI (IN AFARA DE PROPRIETAR/ CLIENT) : D-nul Vreme Vasile Vlorel.

2.3. SCOPUL EVALUARII : In vederea vanzarii/concesioanrii.

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

Obiectul evaluarii: teren intravilan c.c in suprafata de 280 mp.

Amplasament: Mun. Campina, str. Siretului, nr. 61, Jud. Prahova, nr. cadastral 20108.

Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea apartine MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 1614/17.01.2022, document anexat in copie prezentului raport de evaluare.

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

- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV- editia 2022, compuse din:
- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor Immobile



"Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un comparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere".

Valoarea de piata este estimata prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare care reflecta natura proprietatii si circumstantele in care proprietatea respectiva va fi cel mai probabil tranzactionata pe piata.

Valoarea „ – este o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, in cadrul unui schimb".

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

2.6. DATA EVALUARII

Data efectiva a opiniei asupra valorii: 26.05.2022, curs BNR: 1Euro = 4,9423 lei .

Data raportului : Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 09.06.2022.

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 26.05.2022, 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 si ipotezelor special specific obiectivului de care trebuie sa se tina seama;
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului;

2.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV- editia 2022, compuse din:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile



- Informații de la agenții imobiliare, din presa locală și regională, precum și baza de date proprie a evaluatorului privind piața imobiliară locală;
- Cursurile de schimb valutar BNR;
- Verificarile și constatările făcute în teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, precum și concordanța informațiilor prezentate de proprietar cu situația reală, efectivă;
- Documente referitoare la proprietate: Extras de carte funciara pentru informare, document anexat în copie prezentului raport de evaluare;

2.9. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează, opinia evaluatorului fiind exprimată în concordanță cu acestea :

Ipoteze semnificative:

- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe ;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor : solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi ;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport ;
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății (în condițiile tipului valorii selectate);
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor ce au fost disponibile la data evaluării ;
- 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 cunoștința ;
- 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 alta referire la acesta nu poate fi publicata, nici inclusa intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si in prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea, partial sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele care au calitatea de destinatar atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

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

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare sau mediatizare a acestuia sau a unor parti din acesta, fara acordul prealabil al evaluatorului.

2.11. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – (SEV) editia 2022, ipotezele semnificative si ipotezele special semnificative cuprinse in prezentul raport de evaluare.

Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

2.12. MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EUR. Cursul de schimb leu/euro valabil la data evaluarii 26.05.2022, curs BNR: 1Euro = 4,9423 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, str. Siret, nr. 53, jud. Prahova, nr. cadastral 20127, zona cu caracter comercial si rezidential, in vecinatati aflandu-se Parc Soceram, Restaurant Toscano, Hotel - Restaurant Oscar, dar si cladiri rezidentiale – locuinte unifamiliare ANL, proprietatea fiind situata la extremitatea Mun. Campina, cartier Muscel.

3.2. DESCRIEREA SITUATIE JURIDICE

Proprietatea apartine MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, cf. Extras de carte funciara pentru informare nr. 1614/17.01.2022, document anexat in copie prezentului raport de evaluare;



3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Date tehnice:

- Suprafata masurata: 280 mp, nr. cadastral 20108
- Categoria de folosinta: intravilan c.c;
- 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, deschidere de 20 ml.
- 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 d-lui Vreme Vasile Viorel.

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



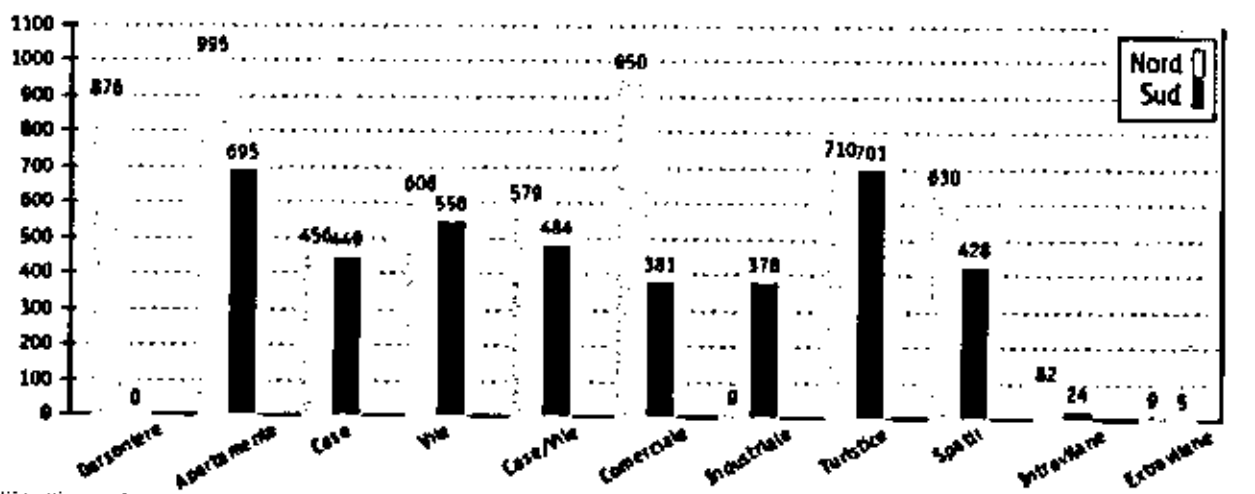
pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate al acestui tip de proprietate.

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 oferite pe piata la pretul cuprinse intre 65-80 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 in euro/mp pe Valea Prahovei - 30 May 2022 / 08:33:12
Mervani INVEST SRL - 0244.311.200 - imobiliare@mervani.ro



Zona Nord

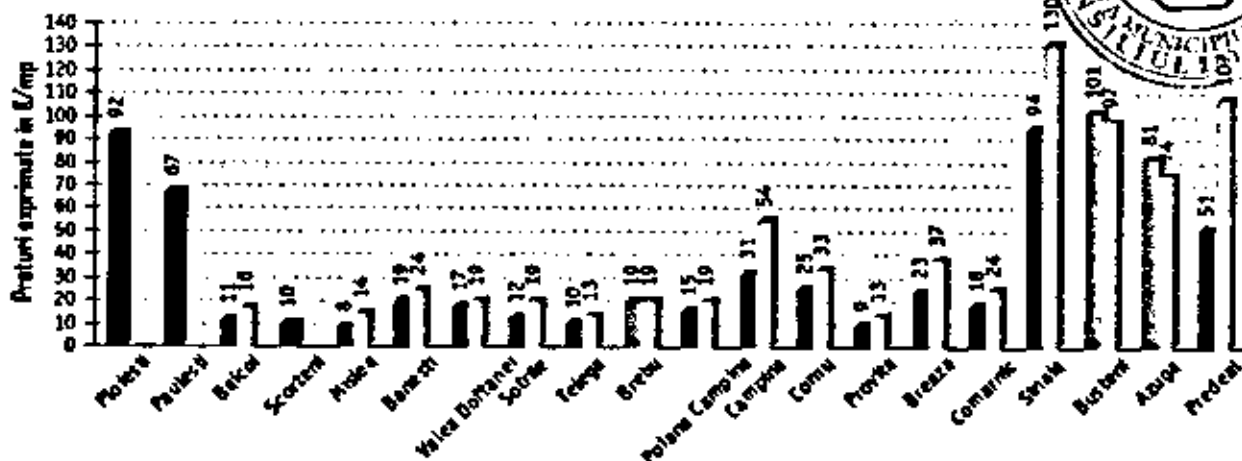
Sinola, Busteni, Azuga, Predeal

Zona Sud

Ploiesti, Paltesti, Boicai, Filipesti, Scorneni, Miclea, Urziceni, Banești, Valea Doftanei, Sărești, Telega, Brebu, Poiana Campina, Campina, Cornu, Pravdă, Breaza, Comarnic

- Garsoniere: 876 €/m²;
- Apartamente: 995 €/m²;
- Case: 456 €/m²;
- Vila: 608 €/m²;
- Casa/Vila: 579 €/m²;
- Spatii Comerciale: 381 €/m²;
- Spatii Industriale: 378 €/m²;
- Spatii Turistice: 710 €/m²;
- Spatii Boote spatii: 428 €/m²;
- Terenuri Intravilane: 82 €/m²;
- Terenuri Extravilane: 9 €/m²;

- Garsoniere: 0 €/m²;
- Apartamente: 673 €/m²;
- Case: 527 €/m²;
- Vila: 482 €/m²;
- Casa/Vila: 482 €/m²;
- Spatii Comerciale: 646 €/m²;
- Spatii Industriale: 378 €/m²;
- Spatii Turistice: 701 €/m²;
- Spatii Boote spatii: 584 €/m²;
- Terenuri Intravilane: 20 €/m²;
- Terenuri Extravilane: 5 €/m²;



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, prăt similar cu imobile de acelasi fel dar din zone cotate ca fiind mai bune, mentinandu-se astfel o valoare ridicata a proprietatilor.

La nivelul loc. Campina, la acest moment, nu se poate vorbi de o piata imobiliara functionala pe care sa se efectueze tranzactii regulate si care sa poata oferi suficiente informatii in ceea ce priveste preturile de tranzactionare al imobilelor de tip teren liber rezidential.

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.

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 in 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 proprietatii, dupa cum urmeaza:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	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 estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltarea ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

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

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

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

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

Ofertele cu proprietățile comparabile se regăsesc anexate la prezentul raport

În ANEXA NR. 1 este prezentată GRILA COMPARATIILOR DE PIATA. În urma aplicării ajustărilor asupra preturilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea de piață a terenului subiect. Aceasta a fost estimată la : 19.880 euro ~ 98.280 lei

CAPITOLUL VII-ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ANALIZA REZULTATELOR

În analiza rezultatelor, evaluatorul a respectat următoarele principii:

- valoarea este o predicție (evaluatorul este obiectiv iar rezultatele reprezintă o previziune realistă a comportamentelor forțelor ce fac piața);
- valoarea este subiectivă (piața este alcătuită din suma deciziilor subiective a celor două părți implicate în tranzacție);
- orientarea pe piață (evaluarea trebuie să reflecte piața).

Criteriile avute în vedere pentru a ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt:

- adecvarea, prin care evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă scopului și utilizării evaluării;
- precizia, prin care este măsurată încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, calculelor efectuate și corecțiilor aduse preturilor de vânzare a proprietăților comparabile;
- cantitatea de informații, care trebuie să fie suficientă și pe baza cărora se studiază adecvarea și precizia în 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 c.c in suprafata de 280 mp	98.280	351

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN c.c in suprafata de 280 mp	19.880	71

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 c.c in suprafata de 280 mp	98.280	351

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN c.c in suprafata de 280 mp	19.880	71

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

- 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 semnificative, ipotezele speciale semnificative si aprecierile exprimate in prezentul raport.
- Valorile estimate nu contin TVA;

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





ANEXA 1 – Abordarea prin piata (Evaluarea terenului)

Evaluare teren in suprafata totala de 280 mp, categoria de folosinta Intravilan C.C.

Prezentarea ofertelor de vanzare a terenurilor in zona :

Informatii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat	Terenuri similare cu terenul de evaluat		
	Teren 1	Teren 2	Teren 3
Drepturi de proprietate asupra terenului	Drept de proprietate Integral	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral
Denumirea localitatii	Mun. Campina	Mun. Campina	Mun. Campina
Zona din localitate in care este amplasat terenul	similar	similar	similar
Suprafata terenului [mp]:	500	623	1,254
Deschidere (m)	17	31	14
Forma si geometria terenului	comparabil	comparabil	comparabil
Echiparea terenului, dupa caz, cu Infrastructuri tehnico-edilitare	in apropiere	in apropiere	in apropiere
Drum de acces: asfaltat / neasfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
- Valoarea unitara de piata a terenului similar – [Euro/mp].	80	75	65
- Data inregistrarii informatiei, a valabilitatii ofertei si sursa informatii.	Mai 2022 - www.imobiliare.ro	Mai 2022 – www.imobiliare.ro	Mai 2022 – www.storia.ro

*Proprietarii au fost contactati telefonic pentru detalii

Nr. crt.	Elemente de comparatie	U.M.	Terenul de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
			Elemente specifice tranzactiei			
0	Preț ofertă/vanzare	EURO/mp		80	75	65
	Ajustare	%		-10%	-10%	-5%
	Ajustare	EURO/mp		-8.00	-7.50	-3.25
	Preț tranzacție	EURO/mp		72.00	67.50	61.75
1	Dreptul de proprietate transmis	integral/ cu chiriasi	Integral	Integral	Integral	Integral
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț corectat	EURO/mp		72.00	67.50	61.75
2	Condițiile de finanțare	cash/ credit	Cash	Cash	Cash	Cash
	Ajustare	EURO/mp		0%	0%	0%
	Ajustare			0.00	0.00	0.00
	Preț corectat	EURO/mp		72.00	67.50	61.75
3	Condițiile de vanzare	negociere libera/ vanzator constrans/ cumparator interesat	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera
	Ajustare	%		0%	0%	0%



	Ajustare	EURO/mp		0.00		
	Preț corectat	EURO/mp		72.00		
4	Condiții de plată	1 z.an		recent	recent	recent
	Ajustare	%		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț corectat	EURO/mp		72.00	67.50	61.75
Elemente specifice proprietății						
5	Localizare: Zona amplasamentului		mun. Campina	mun. Campina	mun. Campina	mun. Campina
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
6	Zonare		semicentral - cartier Muscel	similar	similar	similar
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
7	Caracteristicile fizice și tehnice: Suprafața	mp	280.00	500	623	1,254
	Ajustare	%		0%	0%	10%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	6.18
8	Deschiderea	m	20	17	31	14
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
9	Rețeaua edilitară (utilități)		pe teren	la hotar	la hotar	la hotar
	Ajustare	%		5%	5%	5%
	Ajustare	EURO/mp		3.60	3.38	3.09
10	Tipul drumului de acces		asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
11	Topografia (neregulată/regulată/plan)		regulată/plan	comparabil	comparabil	comparabil
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
12	Destinația (utilizarea terenului)	cc/arabil/livada/pășune	intravilan c.c	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
13	Restricții de construire		NU	NU	NU	NU
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
	Total ajustare caracteristicilor fizice	EURO/mp		3.60	3.38	9.26
	Preț ajustat	EURO/mp		75.60	70.88	71.01
	Ajustare totală procentuala bruta %			5%	5%	15%



Suma ajustarilor brute (in valoare absolută)	EURO/mp	3.60
Ajustarea bruta cea mai mica (in valoare absoluta)	EURO/mp	3.38
Pret final	EURO/mp	70.88
Pret final rotunjit	EURO/mp	71.00
	LEI/mp	351

Prezentare ajustari:

Pret oferta: Avand in vedere ca preturile comparabilelor sunt oferte expuse spre vanzare si variaza in functie de perioada expunerii pe piata, de abilitatile de negociere ale ambelor parti, precum si in functie de nivelul de tranzactionare si palierele valorice ale zonei. Acestea se vor corecta cu „minus” reprezentand negocierea, coeficientul de tranzactionare este estimat de mine ca fiind cuprins intre 5%-10%, datorita pretului sollicitat pe metru patrat, apropiat de un nivel tranzactionabil. Acest lucru s-a observat atat din discutiile directe cu proprietarii, cat si din informatiile publice existente pe piata.

Dreptul de proprietate transmis: nu au fost necesare ajustari;

Condițiile de finanțare: nu au fost necesare ajustari;

Condițiile de vânzare: nu au fost necesare ajustari;

Condițiile pietei (Data ofertei): nu au fost necesare ajustari;

Localizare: nu au fost necesare ajustari;

Zonare: nu au fost necesare ajustari;

Caracteristicile fizice si tehnice – Am ajustat comparabila C pozitiv avand suprafata mult mai mare, terenurile mai mari se vand mai greu. Piata nu recunoaste o anumita diferenta de pret raportata la o anumita diferenta de suprafata;

Deschidere: nu au fost necesare ajustari;

Rețeaua edilitară (gaze, apă- canal, curent electric): am ajustat comparabilele pozitiv deoarece aceste terenuri nu au efectuate lucrarile de bransare la rețelele tehnico-edilitare de care dispune zona de amplasament, corectia reprezinta contravaloarea cu avize, manopera, materiale necesare pentru realizarea acestor lucrari;

Tipul drumului de acces: nu au fost necesare ajustari;

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

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

Restricții de construcție: nu au fost necesare ajustari;

In concluzie $V_t = 71$ Euro/mp

351 Lei/mp

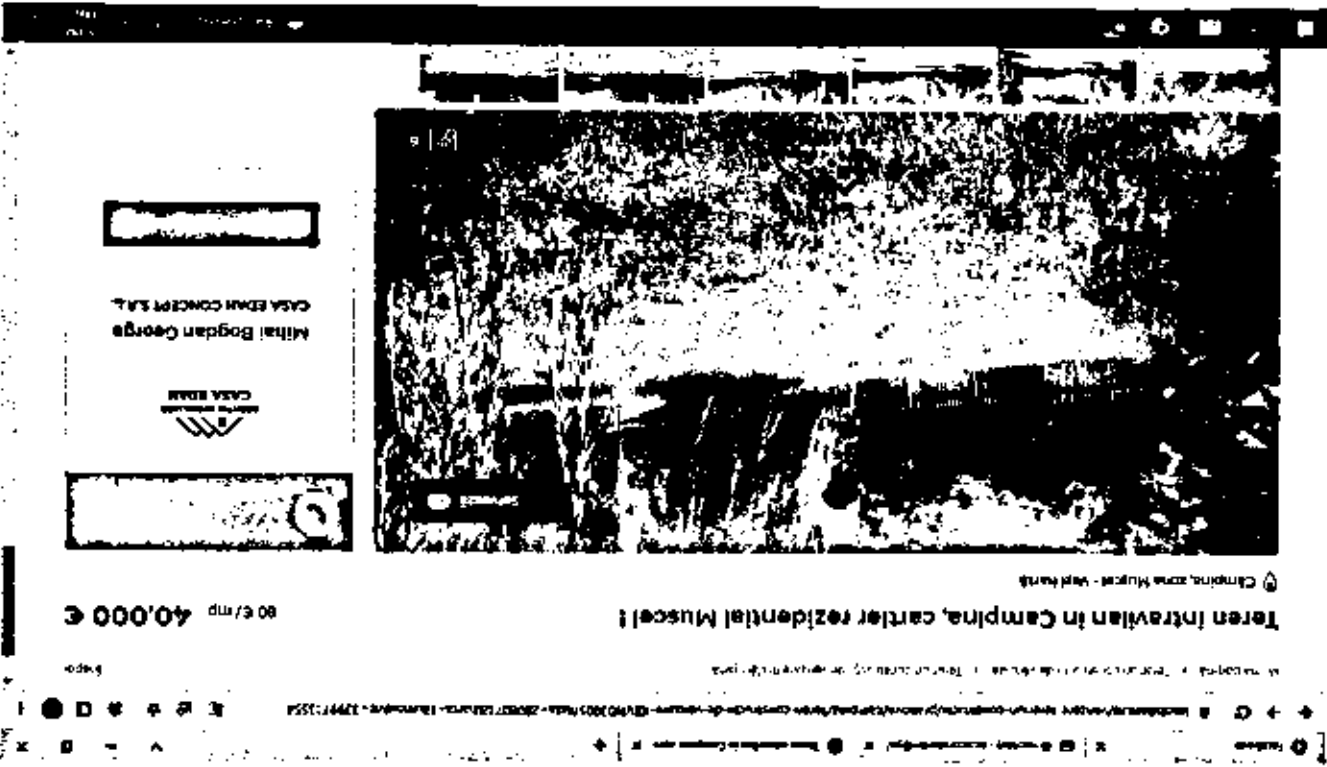
Total valoare teren = 71 euro/mp x 280 mp = 19.880 euro

351 lei/mp x 280 mp = 98.280 lei



ANEXA 3 - PLANSA FOTO





ANEXA 4 - COMPARABILE





Teren intravilan in Campina, cartier rezidential Muscel | [Contact](#) | 0720 ...

Descriere

Vand teren intravilan in Campina, situat in zona foarte buna, cartier rezidential Muscel, zona de vile, vecini civilizati:

- acces din drum asfaltat, pozitie retrasa cu trafic auto redus;
- toate utilitatile sunt la limita de proprietate - gaze, apa, curent, canalizare, internet;
- suprafata este 500 mp, avand 25 m deschidere la drum asfaltat si 20 m adancime;
- are o panta mica, cateva grade inclinatie;
- pretul este 80 euro/mp, respectiv 40.000 euro;

- Agentia imobiliara Casa Edan comision cumparator 1,5% = 600 euro;
- Intocmim Certificat de Performanta Energetica in 24 ore, cel mai mic pret;
- Evaluari Imobiliare (evaluator autorizat ANEVAR);

[citește tot în continuare](#)

Notițe

Adauga comentariu

Teren intravilan in Campina, cartier rezidential Muscel | [Contact](#) | 0720 ...

Suprafata teren:	500 mp	Regim înaltîime:	9 m
Tip teren:	constructiv		
Clasificare teren:	intravilan		
Construcție pe teren:	Nu		
Lot parcelă:	Nu		
Front stradal:	25 m		
Nr. fronturi:	1		
Inclinația teren:	5,7° (10%)		
Sursă coef. urbanistică:	PU.C.		
Lățime drum acces:	6 m		



Browser tabs: [Icons] [Address bar: ponsan.ro/...]

Praterii Gutii, Campina

1.254 m² 81.510 €

Salvare

Durent, canalizare. Este situat la drum asfaltat nr 65 Eurocamp Tel:0736945880

Particularitati

Infrastructura	electricitate, canalizare, apa curenta
Comoditat	conducta de gaze naturale
Caracteristici	acizii - drum asfaltat, apa curenta
Seguranta	foaie informate
Imprejurimi	restaurante si facilitati de agrement, zona verde, transport public

Harta

Utilizatorul nu a specificat adresa exacta, dar proprietatea se afla in zona evidentiata pe harta.

Harta Satele



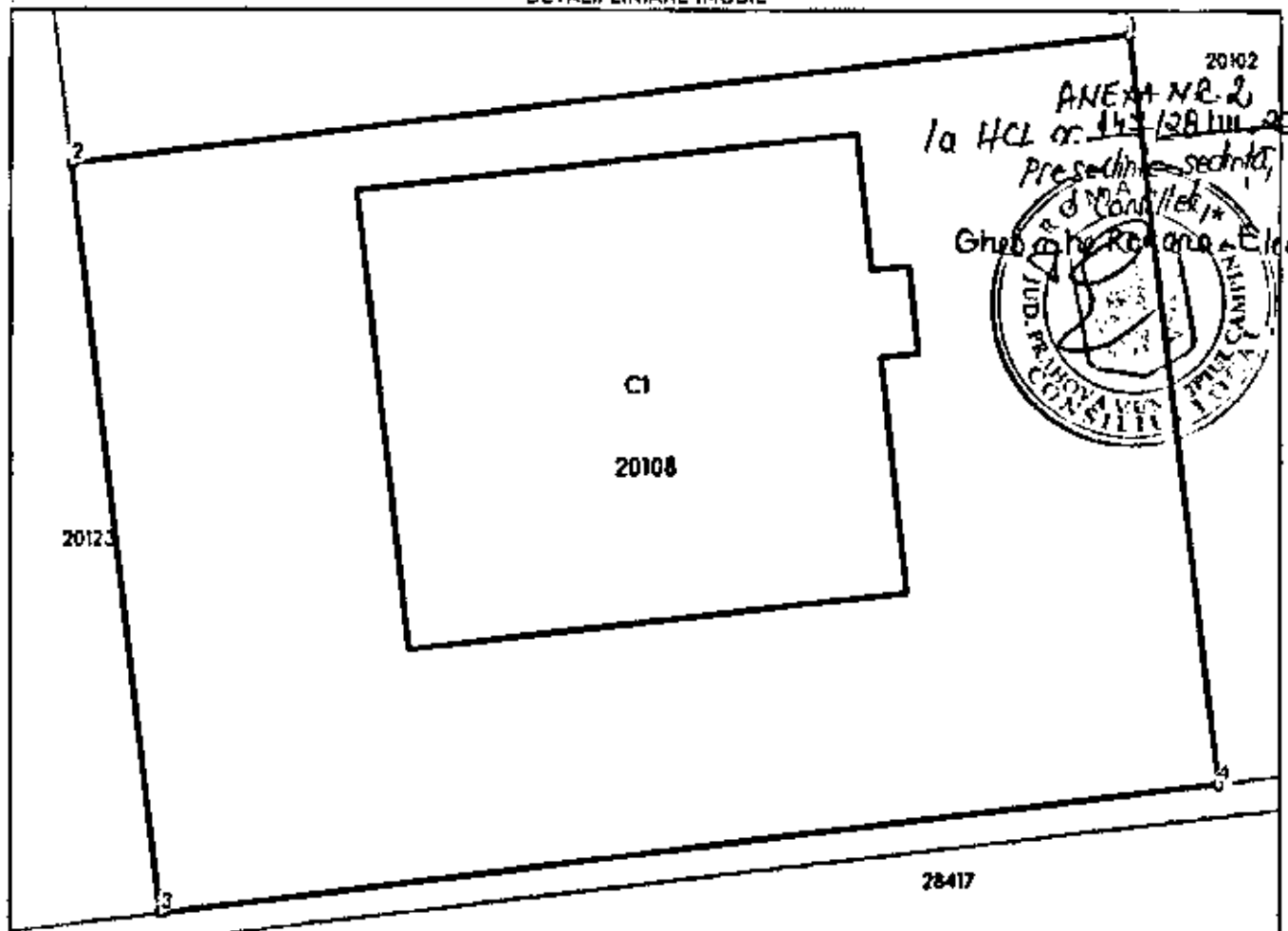
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
20108	280	Teren intravilan împrejmuit cu gard de plasa

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	280	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	20108-C1	construcții de locuințe	82	Cu acte	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 82 mp; Locuinta -P+M, S. parter = 82 mp. S. mansarda = 82 mp. S. desf. = 164 mp. Edificata în anul 2010.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.994
2	3	13.999
3	4	20.0
4	1	14.0