

**CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CÂMPINA
JUDEȚUL PRAHOVA**



HOTĂRÂRE

**privind aprobarea unui schimb de terenuri între
Municipiul Câmpina, pe de o parte și
d-na Grancea Iulia - Elena și dl.Grancea Constantin - Valentin,
pe de altă parte**

Având în vedere Referatul de aprobare nr.31.468/25 iulie 2024 al d-nei Ionescu Noemi – Ștefania - consilier local, prin care propune aprobarea unui schimb de terenuri între Municipiul Câmpina, pe de o parte și d-na Grancea Iulia-Elena și dl.Grancea Constantin-Valentin, pe de altă parte;

- raportul nr.31.641/25 iulie 2024, întocmit de Direcția administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;

- raportul nr.31.642/25 iulie 2024, întocmit de Direcția juridică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;

- raportul nr.31.643/25 iulie 2024, întocmit de Direcția economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;

- raportul nr.31.644/25 iulie 2024, întocmit de Arhitectul șef al 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.31.645/25 iulie 2024;

- Procesul-verbal nr.30120/16 iulie 2024 al Comisiei Speciale de Inventariere a domeniului public și privat al Municipiului Câmpina;

În conformitate cu prevederile:

- art.1763-1765 din Legea nr.287/2009 - Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare;

- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art.1, alin.(2), art. 108, lit."e", art.129, alin.(1), alin.(2), lit."c", art.354 și art.355 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. (1) - Se însușesc rapoartele de evaluare întocmite de evaluator autorizat membru titular A.N.E.V.A.R. ec.Constantin Valerică, pentru următoarele imobile:

a) teren în suprafață de 70,00 mp, proprietate privată a Municipiului Câmpina situat în Municipiul Câmpina, str.General Ioan Stoica, nr.2D, Județul Prahova, Tarla 20, Parcela 610 - parțial, C.F./Nr.Cadastral 29734;

b) teren în suprafață de 70,00 mp, proprietatea d-nei Grancea Iulia - Elena și d-lui Grancea Constantin - Valentin, situat în Municipiul Câmpina, str.General Ioan, nr.2D, Județul Prahova, Tarla 20, Parcela 61 - parțial, C.F./Nr.Cadastral 30644.

(2) - Rapoartele de evaluare constituie ANEXELE nr.1 și nr.2, la prezenta hotărâre.

Art.2. - Se aprobă schimbul de terenuri între Municipiul Câmpina, pe de o parte și d-na Grancea Iulia - Elena și dl.Grancea Constantin - Valentin, pe de altă parte, după cum urmează :

a) Municipiul Câmpina transmite în proprietate deplină d-nei Grancea Iulia - Elena și d-lui Grancea Constantin - Valentin, terenul în suprafață de 70,00 mp situat în Municipiul Câmpina, str.General Ioan Stoica, nr.2D, Județul Prahova, Tarla 20, Parcela 610 - parțial, C.F./Nr.Cadastral 29734, identificat conform ANEXEI nr.3 la prezenta hotărâre, cu valoarea de 11.400 lei, stabilită prin raportul de evaluare menționat la art.1, lit.a;

b) D-na Grancea Iulia - Elena și dl.Grancea Constantin - Valentin transmit în proprietate deplină Municipiului Câmpina, terenul în suprafață de 70,00 mp, situat în municipiul Câmpina, str.General Ioan, nr.2D, Județul Prahova, Tarla 20, Parcela 61 - parțial, C.F./Nr.Cadastral 30644, identificat conform ANEXEI nr.4 la prezenta hotărâre, cu valoarea de 11.400 lei, stabilită prin raportul de evaluare menționat la art.1, lit.b).

Art.3. - Terenul dobândit de Municipiul Câmpina în urma încheierii contractului de schimb se va inventaria în domeniul privat al Municipiului Câmpina și va face obiectul întocmirii inventarului domeniului privat al Municipiului Câmpina, conform O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și a Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, aprobate prin H.G. nr.392/2020. Destinația terenului și modalitatea de exercitare a dreptului de proprietate a Municipiului Câmpina asupra acestuia se vor stabili, în condițiile legii, prin hotărâre adoptată de Consiliul Local.

Art.4. - Cheltuielile notariale pentru încheierea contractului de schimb se suportă de către d-na Grancea Iulia - Elena și dl.Grancea Constantin - Valentin.


Art.5. - Prezenta hotărâre își pierde valabilitatea dacă în termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei, nu se încheie actul autentic de schimb. Termenul se poate prelungi prin hotărârea Consiliului Local.

Art.6. - 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 schimb, încheiat între această unitate administrativ - teritorială și solicitanți, conform legii.


Art.7. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Prahova;
- Primarului Municipiului Câmpina;
- Direcției administrarea domeniului public și privat;
- Direcției economice;
- Direcției juridice;
- d-nei Grancea Iulia - Elena și d-lui Grancea Constantin – Valentin.

Președinte de ședință
Consiliu Local
Lupu Livia-Rodica



Contrasemnează,
Secretar General,
Moldoveanu Elena

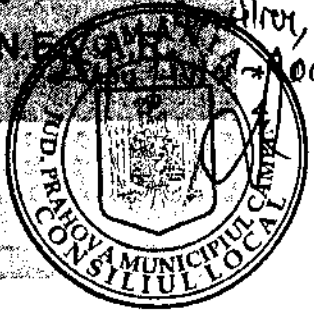


Câmpina, 31 iulie 2024

Nr. 108

ANEXA NR. 1
la H.C.L. nr. 108
din SEPTembrie 2024
Prezidentul sedintei
Str. ...
Adresa

CONSTANTIN VALERICA
EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR A.N.E.V.A.R.
LEGITIMATIA NR. 11667



Sedin	Campina, str. Muscelului, nr. 40, jud. Prahova
Contact	Tel/Fax 0244 332177 Mobil 0722 534379
CIF	24636618
E-Mail	ec.vconstantin@yahoo.com

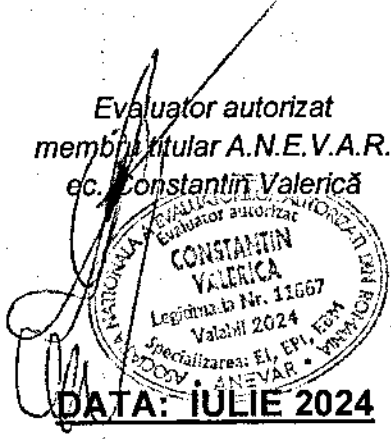
RAPORT DE EVALUARE

Obiectiv: TEREN INTRAVILAN categoria de folosinta drum
in suprafata de 70 mp

Amplasament: Mun. Campina, str. General Ioan Stoica, nr. 2D,
jud. Prahova, nr. cad. 29734

Client: MUNICIPIUL CAMPINA

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





CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan categoria de folosință drum în suprafața de 70 mp .

Amplasament: Mun. Campina, str. General Ioan Stoica, nr. 2D, jud. Prahova, nr. cadastral 29734.

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

Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea aparține MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 8397/01.03.2024, 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 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: 22.07.2024

Data emiterii raportului de evaluare: 23.07.2024

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 totală - euro
1	TEREN INTRAVILAN intravilan categoria de folosință drum în suprafața de 70 mp	11.400	2.300



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 totala - euro
1	TEREN INTRAVILAN intravilan categoria de folosinta drum in suprafata de 70 mp	11.400	2.300

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;
- 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
Ipoteze 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 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 semnificative și ipotezele speciale semnificative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartinicioare.
- ✓ 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

Constantin G. Valerică evaluator autorizat membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România legitimația nr. 11667, specializarile evaluarea bunurilor mobile (EBM), evaluarea întreprinderii (EI) și evaluarea proprietăților imobiliare (EPI), expert tehnic judiciar specializarea proprietăți imobiliare și bunuri mobile economie, autorizația MJ nr. 14018072014/2014, cu sediul profesional în mun. Campina, str. Muscelului, nr. 40, jud. Prahova.

2.2. IDENTIFICAREA PROPRIETARULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

Proprietar: MUNICIPIUL CAMPINA – domeniul Privat, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 8397/01.03.2024, document anexat în copie prezentului raport de evaluare;

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

IDENTIFICAREA ORICAROR UTILIZATORI DESEMNAȚI (ÎN AFARA DE PROPRIETAR/ CLIENT) : GRANCEA CONSTANTIN VALENTIN și GRANCEA IULIA ELENA ;

2.3. SCOPUL EVALUARII : în vederea vânzării.

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

Obiectul evaluării: teren intravilan categoria de folosința drum în suprafața de 70 mp .

Amplasament: Mun. Campina, str. General Ioan Stoica, nr. 2D, jud. Prahova, nr. cadastral 29734.

Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea aparține MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 8397/01.03.2024, document anexat în copie prezentului raport de evaluare.

2.5. TIPUL VALORII : "Valoare de piață" 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

"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: 22.07.2024, curs BNR: 1Euro = 4,9709 lei .

Data raportului : Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 23.07.2024.

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 22.07.2024, in prezenta reprezentantului clientului, d-nul Iorga Dumnitru.
- 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 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 imobiliare
 - 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 constatarile 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: conform extras CF nr. 8397/01.03.2024, documente anexate in copie prezentului raport de evaluare;

2.9. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

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

Ipoteze 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;
- Situatiile actuale a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii (in conditiile tipului valorii selectate);
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor si informatiilor ce au fost disponibile la data evaluarii ;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu are cunostinta ;
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor ;
- Granitele si dimensiunile utilizate in evaluarea acestei proprietati imobiliare au fost stabilite pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, veridicitatea si exactitatea celor inscrise in aceste documente fiind responsabilitatea acestuia;



- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nici o circumstanta, pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitia de catre 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 îl semnez, a fost realizat în concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – (SEV) editia 2022, ipotezele semnificative si ipotezele special semnificative cuprinse în 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 în functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

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

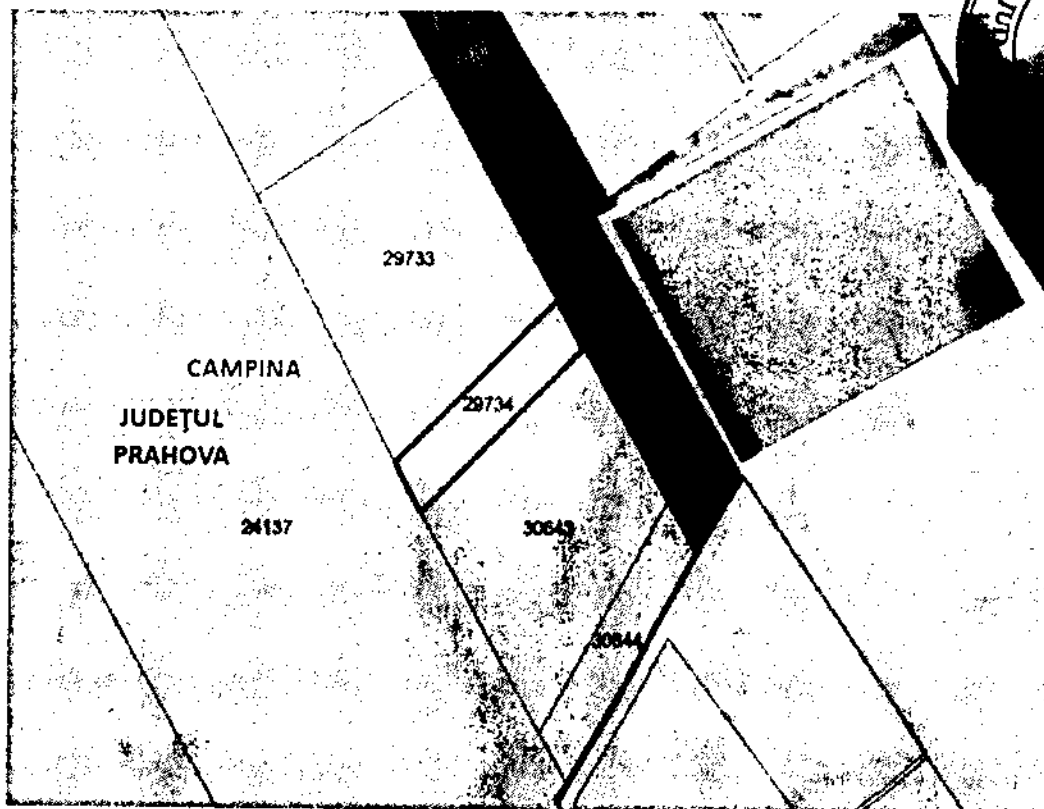
2.12. MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EUR. Cursul de schimb leu/euro valabil la data evaluarii 22.07.2024, curs BNR: 1Euro = 4,9709 lei.

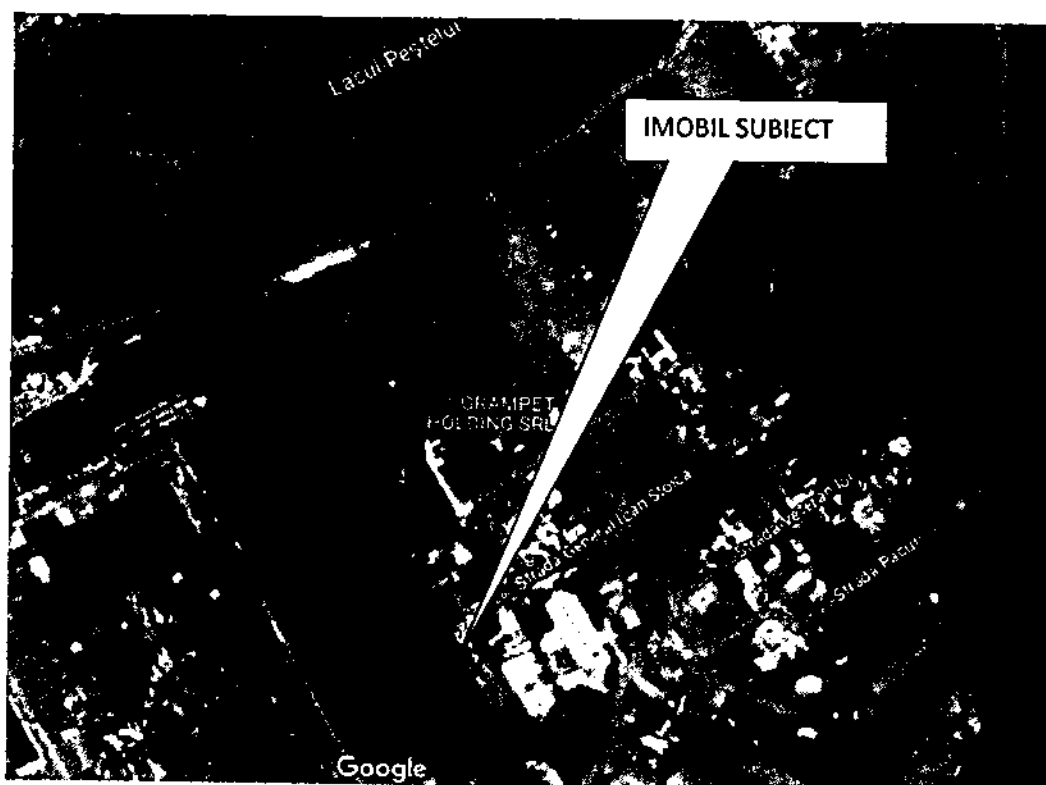
CAPITOLUL III – PREZENTAREA DATELOR

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. General Ioan Stoica, nr.2D, jud. Prahova, nr. cadastral 29734, zona semicentrala cu caracter rezidential, in vecinatati aflandu-se case de locuit unifamiliale si terenuri libere.



Sursa : <https://geoportal.ancpl.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



Sursa: <https://www.google.com/maps/@45.1338037,25.7312696,276m/data=!3m1!1e3>



3.2. DESCRIEREA SITUATIE JURIDICE

Proprietatea apartine MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 8397/01.03.2024, document anexat in copie, prezentat in raport de evaluare;

3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Date tehnice:

- Suprafata: 70 mp;
- Categoria de folosinta: intravilan drum ;
- 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 in apropiere;
 - Imbunatatiri si amenajari aduse amplasamentului: nu este cazul.
 - Localizare, posibilitati de acces: terenul este situat in zona rezidentiala, accesul la acesta se face prin intermediul unui drum amenajat neasfaltat.
 - Alti factori fizici, mediul inconjurator: trafic la nivel scazut.

3.5. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETATI IMOBILIARE: nu este cazul.

3.6. ISTORICUL PROP. SUBIECT (INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU CERERILE CURENTE): nu este cazul.

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

Definiția pieței

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Piața reprezintă mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin intermediul prețurilor. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, acestia fiind la rândul lor influențați de acțiuni sociale, economice și guvernamentale.



Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietari, creditori, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii. Piața imobiliară este influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți poate tinde spre un echilibru dar întotdeauna va exista un decalaj între cerere și oferta. Piața imobiliară este segmentată după locație și după tipul proprietății pe cartiere și clase de proprietăți imobiliare.

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) și pentru un anumit tip de proprietate.

Analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea. Deoarece oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub două aspecte: cantitativ și calitativ.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix.

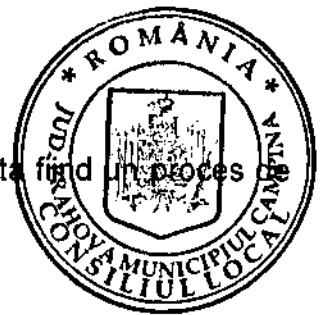
Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de munca precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții; sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul



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

Analiza pieței imobiliare (studiu de vandabilitate)

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PASURI	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Utilizările potențiale ale proprietății : reintregirea proprietatii invecinate.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au



creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale si fizice ale proprietatii imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia ca proprietatea supusa evaluării se reduce la teren având categoria de folosință intravilan drum.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati serie de factori:

- ✓ *Tipul proprietatii imobiliare:* teren intravilan
- ✓ *Caracteristicile proprietatii imobiliare:* drum
- ✓ *Modul de ocupare/utilizare:* liber;
- ✓ *Baza de clienți (potențialii utilizatori):* exista cerere din partea investitorilor;
- ✓ *Calitatea construcției:* nu este cazul;
- ✓ *Caracteristicile dotarilor:* utilitatile sunt in apropiere ;
- ✓ *Design-ul și funcționalitatea:* adecvate acestui tip de utilizare;
- ✓ *Aria pieței:* locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in zona analizata;
- ✓ *Proprietăți substitut disponibile:* au fost identificate proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate apropiată, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita. Acestea sunt terenuri având categoria de folosință similara subiectului, cu suprafete si pozitii apropiate;
- ✓ *Proprietăți complementare* (sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate): nu sunt;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica este cea a imobilelor teren liber, situate in zona analiazata.



Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor (cumpărători) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizari care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii exista. Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice dar si a celor fizice, care doresc sa achiziționeze teren pentru viitoare investitii.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: o mica parte dintre cumparatori au resurse financiare si intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este medie, existand interes din partea investitorilor.

Concluzii privind Cererea solvabila specifică pentru acest tip de proprietate:

- ✓ Cererea pentru cumpărare – cererea solvabila inregistreaza o constanta incurajata de evolutia pozitiva a economiei si existenta programelor de finantare bancara; in situatia proprietatii noastre, terenul prezinta interes viitor pentru un posibil comparator.
- ✓ Cererea pentru închiriere – este la nivel mediu.
- ✓ Potențialii cumparatori : cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor fizice.
- ✓ Interesul investitional: exista si este constant. Clientul investitional este interesat de terenuri intravilane, pentru care cheltuielile de exploatare inregistreaza un quantum cat mai mic;
- ✓ Preferintele manifestate pe piata: in principal sunt solicitate unitatile de teren cu suprafete mai mici adecvate segmentului rezidential. Pe de alta parte, un criteriu foarte important in alegerea unei asemenea proprietati il reprezinta existenta sau lipsa utilitatilor sau accesului la utilitati, etc.
- ✓ Standarde de calitate: in principal sunt cautate terenuri pregatite pentru demararea proiectelor de constructii fara alte lucrari de amenajare ce ar putea fi constisitoare;
- ✓ Dimensiunea proprietatii: in general sunt solicitate cu suprafete mai mici, adecvate acestui tip de teren analizat.



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 terenuri libere si contruibile, situate in mun. Campina.

Cererea de proprietati imobiliare având categoria de folosință intravilan in zona respectiva este la nivel mediu.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește ofertă competitivă.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pe acest segment, numarul tranzacțiilor este mic, acest tip de proprietate fiind disponibil in principal pentru vanzare intrucat proprietarii achizitioneaza asemenea imobile pentru dezvoltarea unor proiecte rezidentiale.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, in urma analizei de piata au rezultat urmatoarele informatii:

- ✓ oferta de vanzare – slaba;
- ✓ stocul total disponibil – moderata;
- ✓ volumul de livrari asteptate: nu sunt asteptate;
- ✓ marja de negociere la vanzare (oferte mature): intre 5-10% (pentru teren) Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizata și prețul la care se încheie tranzacția.
- ✓ prețurile solicitate pentru închiriere* – nu exista o piata a inchirierii – si daca exista sunt cazuri izolate sau cazuri speciale;
- ✓ gradul de ocupare – nu este cazul
- ✓ oferta de vanzare teren liber intravilan: 32-38 euro/mp.

* variația prețurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, deschidere, forma, facilitati – acces la utilitati, suprafata, etc;

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare) colectate din piata specifica proprietății subiect.



Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o dată dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în faza de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (creerea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

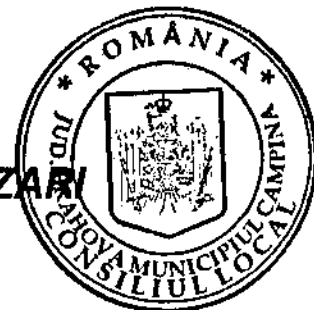
✓ În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere medie în ceea ce privește terenurile. O astfel de piață este uneori numită piață a cumpărătorilor, întrucât cumpărătorii pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile imobiliare disponibile. Acela care dorește să cumpere proprietatea „impune” prețul.

✓ În ce privește închirierea putem spune că este rar practicat pe piața analizată (cazuri izolate).

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă.

Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține pe un trend pozitiv pe termen scurt și mediu.



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.

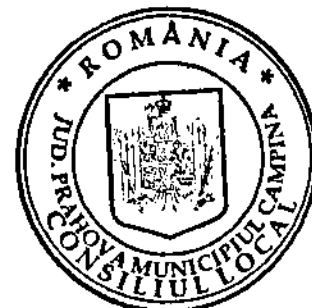
Cea mai buna utilizare a terenului liber – este definita ca utilizarea unei proprietati in baza presupunerii ca parcela de teren este libera sau poate fi facuta libera prin demolarea oricaror imbunatatiri – pentru cazul de fata terenul liber reprezinta CMBU.

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.

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 imobiliare destinata reintragirii/extinderii proprietatilor invecinate, zona de amplasament este rezidentiala, fara vad comercial si cu restrictii confor PUG pentru desfasurarea de activitati industriale.



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.

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 : 2.300 euro ~ 11.400 lei

CAPITOLUL VII-ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ANALIZA REZULTATELOR

In analiza rezultatelor, evaluatorul a respectat urmatoarele principii:

- valoarea este o predictie (evaluatorul este obiectiv iar rezultatele reprezinta o previziune realista a comportamentelor fortelor ce fac piata);
- valoarea este subiectiva (piata este alcatuita din suma deciziilor subiective a celor doua parti implicate in tranzactie);
- orientarea pe piata (evaluarea trebuie sa reflecte piata).

Criteriile avute in vedere pentru a ajunge la o estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt:

- adecvarea, prin care evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda scopului si utilizarii evaluarii;
- precizia, prin care este masurata increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, calculelor efectuate si corectiilor aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile;
- cantitatea de informatii, care trebuie sa fie suficienta si pe baza carora se studiaza adecvarea si precizia in estimarea valorii finale;



S-a folosit abordarea prin comparatia de piata si s-a obtinut urmatoarea valoare

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata totala - euro
1	TEREN INTRAVILAN intravilan categoria de folosinta drum in suprafata de 70 mp	11.400	2.300

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 totala - euro
1	TEREN INTRAVILAN intravilan categoria de folosinta drum in suprafata de 70 mp	11.400	2.300

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;
- 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 impariala, 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*





ANEXA 1 – Abordarea prin piata (Evaluarea terenului)
Evaluare teren intravilan in suprafata de 70 mp, categoria de folosinta drum

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	semicentrala	semicentrala	semicentrala
Suprafata terenului [mp];	331 m.p.	329 m.p.	1,075 m.p.
Deschidere (ml)	~ 18 ml	~ 19 ml	~ 16 ml
Forma si geometria terenului	comparabila	comparabila	comparabila
Echiparea terenului, dupa caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare	in aporpiere	in aporpiere	in aporpiere
Drum de acces: asfaltat / neasfaltat	neasfaltat	neasfaltat	asfaltat
- Valoarea unitara de piata a terenului similar – [Euro/mp].	32.45 €/mp	32.45 €/mp	37.21 €/mp
- Data inregistrarii informatiei, a valabilitatii ofertei si sursa informarii.	Octombrie 2023	Octombrie 2023	Iulie 2024

*Proprietarii au fost contactati telefonic pentru detalii

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Identificare	<u>mun. Campina, jud. PH</u>	mun. Campina, jud. PH		mun. Campina, jud. PH		mun. Campina, jud. PH	
data	prezent	prezent		prezent		prezent	
Suprafata	70.00	331 m.p.		329 m.p.		1,075 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		10,741 €		10,676 €		40,000 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		32.45 €/mp		32.45 €/mp		37.21 €/mp	
Tip comparabilă		tranzactie		tranzactie		oferta	
Marja negociere (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	-10%	-3.7 €
Preț de vânzare ajustat		32.45 €		32.45 €		33.49 €	
1 Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut		absolut		absolut	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț ajustat		32.45 €/mp		32.45 €/mp		33.49 €/mp	
2 Restricții legale	intravilan	intravilan		intravilan		intravilan	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț ajustat		32.45 €/mp		32.45 €/mp		33.49 €/mp	



3 Condiții de finanțare	numerar	similare		similare		similare	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț ajustat		32.45 €/mp		32.45 €/mp		33.49 €/mp	
4 Condiții de vânzare	tranzactie nepartinitoare	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț ajustat		32.45 €/mp		32.45 €/mp		33.49 €/mp	
5 Condiții ale pieței (timpul)	prezent	prezent		prezent		prezent	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț ajustat		32.45 €/mp		32.45 €/mp		33.49 €/mp	
6 Localizare	semicentral	similar		similara		similara	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț ajustat		32.45 €/mp		32.45 €/mp		33.49 €/mp	
7 Caracteristici fizice							
a Mărime (dimensiune) și formă	70 mp / regulata	331 mp / regulata		329 mp / regulata		1075 mp / regulata	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.00 €	0.0%	0.00 €	0.0%	0.00 €
b Front stradal - deschidere la fațadă	~ 4 ml	~ 18 ml		~ 19 ml		~ 16 ml	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
c Topografie	plan	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
d Eliberare teren	nu	nu		nu		nu	
Cheltuieli de demolare, elib. teren		0.0 €		0.0 €		0.0 €	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț ajustat caracteristici fizice		32.45 €/mp		32.45 €/mp		33.49 €/mp	
8 Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	in apropiere	in apropiere		in apropiere		in apropiere	
Cheltuieli introducere utilitati		€ 0.0		€ 0.0		€ 0.0	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.00	0.0%	0.00	0.0%	0.00
Preț ajustat		32.45 €/mp		32.45 €/mp		33.49 €/mp	
9 Altele	drum amenajat neasfaltat	similar		similar		asfaltat	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	-3.0%	-1.0 €
Preț ajustat		32.45 €/mp		32.45 €/mp		32.49 €/mp	
10 CMBU	rezidentiala	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț ajustat		32.45 €/mp		32.45 €/mp		32.49 €/mp	
Preț ajustat		32.50 €/mp		32.50 €/mp		32.50 €/mp	
Ajustare netă		0%	0.0 €	0%	0.0 €	-3%	-1.0 €
Ajustare totală brută		€ 0.00		€ 0.00		€ 1.00	
Ajustare brută procentuala		0.00%		0.00%		3.00%	



Suprafața	70 m.p.	Opinie unitara
Valoare estimată (rotunjit)	2,300 €	echivalent a
Curs valutar folosit 1 euro =	4.9709 lei	la data de

Explicarea ajustarilor:

Au fost aplicate atat ajustari cantitative cat si calitative, ajustarile cantitative au fost aplicate sub forma procentuala sau valoric.

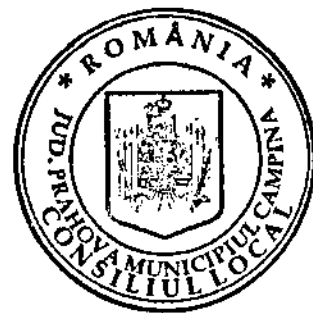
S-a ajustat comparabila 3 ofertata, datorită faptului ca aceasta proprietate este ofertata si nu tranzacție. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă. Comparabilele 1 si 2 nu necesita ajustare, acestea fiind tranzactii efectuate recent;

Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate integral;
Restricții legale - coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate, conditiile legale ale acestora fiind similare cu cele ale proprietatii subiect;
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar atat la proprietatea subiect cat si la comparabile;
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia;
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustari, ofertele fiind de data recenta;
Localizare	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune) și formă	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Front stradal - deschidere la fațadă	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Topografie	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Imprejmuire, iluminat stradal, drumuri de incinta	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Utilitati	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Zonarea - destinația legală permisă	Am ajustat comparabila 3 negativ, terenul subiect si comparabilele 1, respectiv 2 sunt considerate inferioare acestuia, datorita tipului de acces. Terenul subiect are acces prin intermediul unui drum amenajat neasfaltat spre deosebire de comparabila 3 la care accesul se realizeaza din drum amenajat asfaltat. S-a comparat 1 si 2 cu 3, piata recunoaste o diferenta de pret de ~ 1,04 euro/mp (dupa negociere) raportata la aceasta caracteristica;
Cea mai bună utilizare	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;

Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii ajustate cu cea mai mica ajustare bruta totala.

(ajustare brută procentuală cea mai mică)

ANEXA 2 – PLANSA FOTO





ANEXA 3 – COMPARABILE

publi24.ro

40 000 EUR negociabil

Vand teren

Prahova, Campina

Bună! mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este vătăbat?

Adrupțiștar?

Vezi oferta

Vizualizează 2045

Raportează

Petruța

publi24.ro

Distribuie anunțul pe

Suprafața terenului 1000,0 m²

Accept schimburi de

Descriere

Teren intravilan 1075 mp deschidere strada 18m. Utilitatile sunt la strada: gaze, lamina apa canalizare, etc. Terenul este la intrare în oraș, unde este linie dar și magazine gen Kaufland, Lidl, etc sunt aproape. Certificatul de urbanism de informare atestă faptul că se poate construi P+2, suprafața totală 1075... Accept schimburi cu apartament cu două camere în zone: Cămpina, Breaza, Buzăni, Ploiești, Constanța etc.

Vezi detalii pe www.rambling.ro

Anunțuri recomandate

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren/7b0163707f6d6253.html>



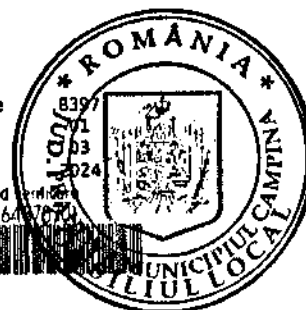
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Câmpina

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 29734 Câmpina

Nr. cerere
Ziua
Luna
Anul

Cod
100164



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Câmpina, Str General Ioan Stoica, Nr. 2D, Jud. Prahova

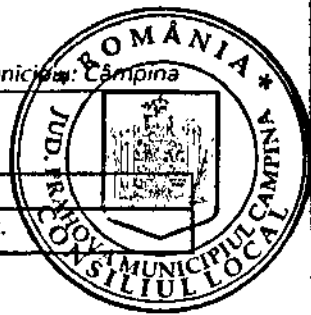
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	29734	70	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit partial cu gard din plasa și partial neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietarii și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
11747 / 16/02/2023	
Act Notarial nr. 351, din 15/02/2023 emis de Ivan Mihaela;	
B1	Se înființează cartea funciară 29734 a imobilului cu numărul cadastral 29734 / UAT Câmpina, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 28662 înscris în cartea funciară 28662;
Act Administrativ nr. 127, din 27/08/2020 emis de CONSILIUL LOCAL CAMPINA; Act Administrativ nr. 88285, din 18/09/2020 emis de PRIMARIA CAMPINA; Act Administrativ nr. 21360, din 18/09/2020 emis de PRIMARIA CAMPINA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 0248718, din 09/04/2009 emis de PFA BIRIS DANIELA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 78, din 23/09/2020 emis de PFA BIRIS DANIELA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 78, din 23/09/2020 emis de PFA BIRIS DANIELA; Act Administrativ nr. 21323, din 22/09/2020 emis de PRIMARIA CAMPINA;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CAMPINA , CIF:2843272, domeniul privat <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 28662/Câmpina, inscrisa prin incheierea nr. 28620 din 24/09/2020;</i>
Act Administrativ nr. 28620, din 24/09/2020 emis de BCPI CAMPINA;	
B3	se îndreapta eroarea materiala strecurata in incheierea nr.28620/24.09.2020 in sensul ca nr taralei este 20 și nu 30 așa cum din eroare a fost scris. <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 28662/Câmpina, inscrisa prin incheierea nr. 50997 din 09/11/2022;</i>
8397 / 01/03/2024	
Act Administrativ nr. 238, din 29/11/2022 emis de MUNICIPIUL CAMPINA;	
B5	se actualizeaza Informațiile cadastrale in sensul schimbării categoriei de folosința a imobilului din teren arabil în teren drum

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



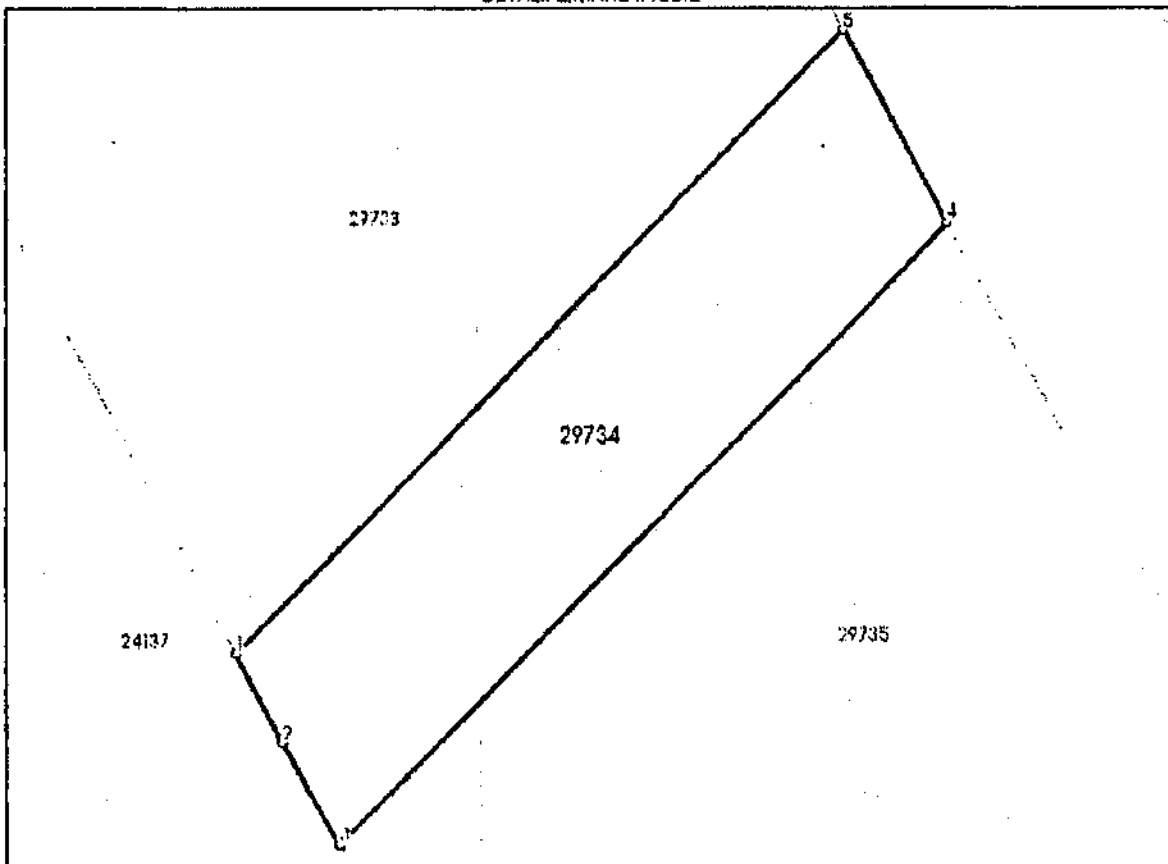
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
29734	70	Teren împrejmuit partial cu gard din plasa și partial neimprejmuit.

* 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	drum	DA	70	20	610-partial	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.979
2	3	2.284
3	4	17.125
4	5	4.211
5	1	17.031

** 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 mic decât valoarea 1 milimetru.



Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată în acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,

06-03-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
VIOLETA ELENA IONITA

(parafa și semnătura)

IONIȚĂ VIOLETA ELENA
Asistent Registrator Principal

Referent,

(parafa și semnătura)

MARIN LUCIA
REFERENT

Cod verificare



100164870701

Incheiere Nr. 8397 / 01-03-2024



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Câmpina

Dosarul nr. 8397 / 01-03-2024

INCHEIERE Nr. 8397

Inspector: STEFAN CHIRICU

Registrator: MARIANA NUTULESCU

Asistent registrator: VIOLETA-ELENA IONITA

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL CAMPINA privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.238/29-11-2022 emis de MUNICIPIUL CAMPINA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-
pentru serviciul avand codul 263

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 29734, inscris in cartea funciara 29734 UAT Câmpina avand proprietarii: MUNICIPIUL CAMPINA in cota de 1/1 de sub B.2;
- se actualizeaza informatiile cadastrale in sensul schimbarii categoriei de folosinta a imobilului din teren arabil in teren drum asupra A.1 sub B.5 din cartea funciara 29734 UAT Câmpina;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL CAMPINA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Câmpina, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

06-03-2024

Registrator,

MARIANA NUTULESCU

Inspector,

STEFAN CHIRICU

Asistent Registrator,

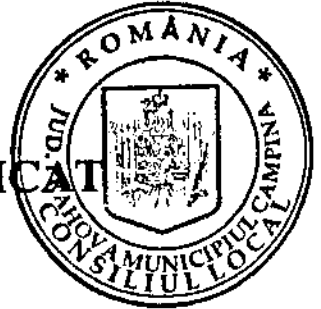
VIOLETA-ELENA IONITA

IONIȚĂ VIOLETA ELENA

Asistent Registrator Principal

Document semnat cu sigillu electronic bazat pe certificat digital calificat, in conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere in evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP



DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

MUNICIPIUL CÂMPINA,cu sediul în Municipiul Câmpina,B-dul Culturii, nr. 18, Județul Prahova,telefon 0244336134, fax 0244371458, reprezentată de împuternicita sa

[REDACTED]

[REDACTED] în calitate de Șef Serviciu juridic, resurse umane și locativ al Primăriei Municipiului Câmpina,conform împuternicirii nr.42856/05.10.2023 eliberată de Primăria Municipiului Câmpina și în baza procurii autentificată sub nr.2336/24.08.2022 Societate Profesională "Săvulescu Vasile-Ivan Mihaela"cu sediul în Municipiul Câmpina, vând soților

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] teren în suprafață de 329 mp (treisutedouăzecișinouă) - arabil - situat în intravilanul Municipiului Câmpina,Str. General Ioan Stoica nr. 2D, tarla 20, parcela 610 parțial, Județul Prahova - având număr cadastral 29733 Municipiul Câmpina, intabulat în Cartea Funciară 29733 Municipiul Câmpina, Județul Prahova- prin încheierea nr. 11747/16.02.2023 eliberată de B.C.P.I. Câmpina.

Terenul a trecut din domeniul public în domeniul privat conform hotărârii nr. 127/20.08.2020 emisă de Consiliul Local Câmpina.

Terenul face parte din Domeniul Privat al Municipiului Câmpina și se vinde în baza hotărârii nr. 107/31.05.2023 privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 329 mp (treisutedouăzecișinouă mp) arabil-situat în intravilanul Municipiului Câmpina,Str. General Ioan Stoica nr. 2D, tarla 20, parcela 610 parțial, Județul Prahova- având număr cadastral 29733 Municipiul Câmpina,intabulat în Cartea Funciară 29733 Municipiul Câmpina, Județul Prahova și a procesului verbal de deschidere a ofertelor nr. 41708/28.09.2023-

Noi cumpărătorii, declarăm că știm că terenul a fost dobândit de vânzătoare așa cum s-a menționat mai sus.

Prețul vânzării este de 63.150,86 lei (șaizecișitreimiișutăcincizecilei și 86 bani) inclusiv T.VA.

Din prețul vânzării de 63.150,86 lei (șaizecișitreimiișutăcincizecilei și 86 bani) inclusiv T.VA., cu vânzătoarea, declar că am primit de la cumpărători:

suma de 60.551 lei (șaizecimiișutăcincizecișionulei) – conform chitanței nr. 22222 (7) din data de 09 octombrie 2023 și suma de 2.600 lei (douămiișasesutlei) conform chitanței nr. 20335 (- reprezentând garanție de participare la licitație)

Impozitul este datorat de contribuabila vânzătoare conform art. 111 din Codul Fiscal și normelor metodologice de punere în aplicare.

Noi cumpărătorii, declarăm că am cumpărat de la Municipiul Câmpina, terenul descris mai sus,cu prețul de 63.150,86 lei (șaizecișitreimiișutăcincizecilei și 86 bani) inclusiv T.VA pe care declarăm că l-am achitat astfel :suma de 60.551 lei (șaizecimiișutăcincizecișionulei) am achitat-o conform chitanței nr. 22222 (7) din data de 09 octombrie 2023 și suma de 2.600 lei (douămiișasesutlei) am achitat-o conform chitanței nr. 20335 (- reprezentând garanție de participare la licitație).

Noi părțile declarăm pe proprie răspundere că am luat la cunoștiință de art.1660 Cod Civil - conform căruia prețul trebuie să fie serios și de dispozițiile art.1665 din Codul Civil-



conform căruia vânzarea este anulabilă, atunci când prețul este stabilit fără intenția de a fi plătit și vânzarea este anulabilă când, prețul este într-atât de disproportionat față de valoarea bunului încât este evident că, părțile nu au dorit să consimtă la o vânzare și declarăm că prețul este sincer, real și serios.

Noi părțile, declarăm că ne-a fost adus la cunoștință de notarul public de dispozițiile Legii 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar.

Eu vânzătoarea, declar pe proprie răspundere că terenul ce se vânde nu a fost scoase din circuitul civil, prin vreun act normativ de trecere în proprietatea statului rămânând continuu în stăpânirea mea, din momentul dobândirii și până în prezent, nu este încadrat de Ministerul Culturii sau de alte organe abilitate ca monument istoric.

Noi cumpărătorii, declarăm că avem cunoștință de situația de drept și de fapt a terenului vândut, știm că a fost stăpânit de vânzătoare și nu a trecut în proprietatea statului, înțelegând să-l dobândim în această situație, știm că nu are sarcini conform extrasului de carte funciară pentru autentificare nr. 47848/09.10.2023 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Câmpina, Județul Prahova.

Taxele și impozitele către bugetul local sunt achitate la zi conform certificatului de atestare fiscală nr. 42738/05.10.2023 eliberat de Județul Prahova-Municipiul Câmpina-Direcția Economică-Impozite și Taxe Locale.

Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea terenului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face astăzi data autentificării contractului.

Eu vânzătoarea garantez pe cumpărători contra evicțiunii și a viciilor terenului conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 din Noul Cod Civil. A fost îndeplinită de către cumpărători obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu vânzătoarea am obligația să le remediez de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Eu vânzătoarea declar că terenul nu a mai fost înstrăinat și nu există litigii pe rolul instanței de judecată, nu este ipotecat, închiriat, nu face obiectul niciunei promisiuni de vânzare, nu constituie aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale, nu fac obiectul niciunei cereri de revendicare potrivit Legii 10/2001 cu modificările ulterioare.

Noi părțile declarăm că avem cunoștință de dispozițiile Legii 241/2005 cu privire la combaterea evaziunii fiscale și ne asumăm răspunderea că cele declarate în conținutul actului sunt reale.

Contractul de vânzare cumpărare urmează să fie comunicat Biroului de Carte Funciară Câmpina, pentru înscrierea dreptului de proprietate al cumpărătorilor, prin intermediul biroului notarial, conform Legii 7/1996.

Eu vânzătoarea îmi declar în mod expres acordul cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătorilor în cartea funciară a terenului ce formează obiectul prezentului înscris.

Noi părțile luând la cunoștință dispozițiile din Codul penal, pentru fals în declarații, declarăm că înainte de semnarea actului acesta ne-a fost citit de către notarul public și am citit și personal conținutul acestuia cuvânt cu cuvânt, pe care l-am înțeles în totalitate și arătăm că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Noi, părțile, declarăm că am luat la cunoștință de prevederile Art. 98 din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995 republicată, cu modificările ulterioare, coroborate cu prevederile Art. 225 din Regulamentul de aplicare a Legii notarilor și a activității notariale nr. 36/1995 din 24.07.2013, respectiv de faptul că actul notarial care se încheie în formă autentică de către notarul public, "se întocmește, potrivit legii, într-un singur exemplar original, care se păstrează în arhiva biroului notarial", iar "fiecărei persoane - parte în



se eliberează, la cerere, în numărul solicitat, duplicate de pe actul original, care au aceeași valoare probantă ca și originalul și, dacă actul constată o creanță certă, lichidă și exigibilă, constituie, ca și originalul, titlu executoriu".

Subsemnatele părți contractante, declarăm că prezentul act a fost redactat de către notarul public la cererea noastră scrisă, conținutul acestuia corespunde cu voința noastră liber exprimată și consimțim la autentificarea actului semnând exemplarul unic.

Redactat la cererea expresă a părții, dactilografiat și autentificat la Biroul Individual Notarial Mihaela Cristina Pop din Câmpina, str. Henri Coandă, nr. 3, Județul Prahova, azi 09 octombrie 2023, în unic exemplar.

VÂNZĂTOARE

CUMPĂRĂTORI

prin împuternicit

ROMÂNIA

UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL POP MIHAELA CRISTINA
LICENȚA DE FUNCȚIONARE NR. 139/3313/12.03.2014
CU SEDIUL ÎN CAMPINA - JUDEȚUL PRAHOVA
TEL 0244/373777, TEL/FAX 0244/373136

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.3928

ANUL 2023 LUNA OCTOMBRIE ZIUA 09

În fața mea POP MIHAELA CRISTINA, notar public, la sediul biroului notarial s-au prezentat:

MUNICIPIUL CÂMPINA prin împuternicit

care după citirea prezentului înscris, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act le reprezintă voința, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare.

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Scutit impozit conform art. 77 (3) din Codul Fiscal.

S-a perceput onorariul de 886 lei, plus TVA 168,34, total 1.054,34 lei, achitat cu bon fiscal nr. 43 /2023.

S-a încasat pentru ANCPI taxa de 80 lei, cu BF nr. 45 /2023, în 232.

S-a încasat tariful de 17,85 lei achitat cu bon fiscal nr. 46/2023 pentru RNNRM

NOTAR PUBLIC

dact. BI.

POP MIHAELA - CRISTINA

Prezentul duplicat s-a întocmit în cinci exemplare, de POP MIHAELA CRISTINA- notar public, astăzi 09.10.2023, data autentificării prezentului act și are aceeași forță probantă

NOTAR PUBLIC





PAGINĂ ALBĂ



DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

MUNICIPIUL CÂMPINA, cu sediul în Municipiul Câmpina, B-dul Culturii, nr. 18, Județul Prahova, telefon 0244336134, fax 0244371458, reprezentată de împuternicită sa

SPCLEP Câmpina, în calitate de Șef Serviciu juridic, resurse umane și locativ al Primăriei Municipiului Câmpina, conform împuternicirii nr. 42857/05.10.2023 eliberată de Primăria Municipiului Câmpina și în baza procurii autentificată sub nr. 2336/24.08.2022 Societate Profesională "Săvulescu Vasile-Ivan Mihaela" cu sediul în Municipiul Câmpina, vând soților

SPCLEP Câmpina - teren în suprafață de 331 mp (treisutetreizeci și un mp) - arabil - situat în intravilanul Municipiului Câmpina, Str. General Ioan Stoica nr. 2D, tarla 20, parcela 610 parțial, Județul Prahova - având număr cadastral 29735 Municipiul Câmpina, intabulat în Cartea Funciară 29735 Municipiul Câmpina, Județul Prahova - prin încheierea nr. 11747/16.02.2023 eliberată de B.C.P.I. Câmpina.

Terenul a trecut din domeniul public în domeniul privat conform hotărârii nr. 127/20.08.2020 emisă de Consiliul Local Câmpina.

Terenul face parte din Domeniul Privat al Municipiului Câmpina și se vinde în baza hotărârii nr. 108/31.05.2023 privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 331 mp (patrusutedoi mp) arabil - situat în intravilanul Municipiului Câmpina, Str. General Ioan Stoica nr. 2D, tarla 20, parcela 610 parțial, Județul Prahova - având număr cadastral 29735 Municipiul Câmpina, intabulat în Cartea Funciară 29735 Municipiul Câmpina, Județul Prahova și a procesului verbal de deschidere a ofertelor nr. 41712/28.09.2023

Noi cumpărătorii, declarăm că știm că terenul a fost dobândit de vânzătoare așa cum s-a menționat mai sus.

Prețul vânzării este de 63.534,75 lei (șaizecișitreimiicincisutetreizecișipatrulei și 75 bani) inclusiv T.V.A.

Din prețul vânzării de 63.534,75 lei (șaizecișitreimiicincisutetreizecișipatrulei și 75 bani) inclusiv T.V.A, eu vânzătoarea, declar că am primit de la cumpărători:

suma de 60.920 lei (șaizecimiinouășutedouăzecilei) - conform chitanței nr. 22223 (8) din data de 09 octombrie 2023 și suma de 2.615 lei (douămiișasesute cincsprezecelei) conform chitanței nr. 20336 (- reprezentând garanție de participare la licitație)

Impozitul este datorat de contribuabila vânzătoare conform art. 111 din Codul Fiscal și normelor metodologice de punere în aplicare.

Noi cumpărătorii, declarăm că am cumpărat de la Municipiul Câmpina, terenul descris mai sus, cu prețul de 63.534,75 lei (șaizecișitreimiicincisutetreizecișipatrulei și 75 bani) inclusiv T.V.A, noi cumpărătorii, declarăm că am achitat vânzătoarei astfel:

suma de 60.920 lei (șaizecimiinouășutedouăzecilei) - am achitat-o conform chitanței nr. 22223 (8) din data de 09 octombrie 2023 și suma de 2.615 lei (douămiișasesute cincsprezecelei) am achitat-o conform chitanței nr. 20336 (reprezentând garanție de participare la licitație)

Noi părțile declarăm pe proprie răspundere că am luat la cunoștință de art. 1660 Cod Civil - conform căruia prețul trebuie să fie serios și de dispozițiile art. 1665 din Codul Civil-



conform căruia vânzarea este anulabilă, atunci când prețul este stabilit fără intenția de a fi plătit și vânzarea este anulabilă când, prețul este într-atât de disproportionat față de valoarea bunului încât este evident că, părțile nu au dorit să consimtă la o vânzare și declarăm că prețul este sincer, real și serios.

Noi părțile, declarăm că ne-a fost adus la cunoștință de notarul public de dispozițiile Legii 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar.

Eu vânzătoarea, declar pe proprie răspundere că terenul ce se vânde nu a fost scoase din circuitul civil, prin vreun act normativ de trecere în proprietatea statului rămânând continuu în stăpânirea mea, din momentul dobândirii și până în prezent, nu este încadrat de Ministerul Culturii sau de alte organe abilitate ca monument istoric.

Noi cumpărătorii, declarăm că avem cunoștință de situația de drept și de fapt a terenului vândut, știm că a fost stăpânit de vânzătoare și nu a trecut în proprietatea statului, înțelegând să-l dobândim în această situație, știm că nu are sarcini conform extrasului de carte funciară pentru autentificare nr. 47850/09.10.2023 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Câmpina, Județul Prahova.

Taxele și impozitele către bugetul local sunt achitate la zi conform certificatului de atestare fiscală nr. 42737/05.10.2023 eliberat de Județul Prahova-Municipiul Câmpina-Direcția Economică-Impozite și Taxe Locale.

Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea terenului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face astăzi data autentificării contractului.

Eu vânzătoarea garantez pe cumpărători contra evicțiunii și a viciilor terenului conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 din Noul Cod Civil. A fost îndeplinită de către cumpărători obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu vânzătoarea am obligația să le remediez de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Eu vânzătoarea declar că terenul nu a mai fost înstrăinat și nu există litigii pe rolul instanței de judecată, nu este ipotecat, închiriat, nu face obiectul niciunei promisiuni de vânzare, nu constituie aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale, nu fac obiectul niciunei cereri de revendicare potrivit Legii 10/2001 cu modificările ulterioare.

Noi părțile declarăm că avem cunoștință de dispozițiile Legii 241/2005 cu privire la combaterea evaziunii fiscale și ne asumăm răspunderea că cele declarate în conținutul actului sunt reale.

Contractul de vânzare cumpărare urmează să fie comunicat Biroului de Carte Funciară Câmpina, pentru înscrierea dreptului de proprietate al cumpărătorilor, prin intermediul biroului notarial, conform Legii 7/1996.

Eu vânzătoarea îmi declar în mod expres acordul cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătorilor în cartea funciară a terenului ce formează obiectul prezentului înscris.

Noi părțile luând la cunoștință dispozițiile din Codul penal, pentru fals în declarații, declarăm că înainte de semnarea actului acesta ne-a fost citit de către notarul public și am citit și personal conținutul acestuia cuvânt cu cuvânt, pe care l-am înțeles în totalitate și arătăm că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Noi, părțile, declarăm că am luat la cunoștință de prevederile Art. 98 din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995 republicată, cu modificările ulterioare, coroborate cu prevederile Art. 225 din Regulamentul de aplicare a Legii notarilor și a activității notariale nr. 36/1995 din 24.07.2013, respectiv de faptul că actul notarial care se încheie în formă autentică de către notarul public, "se întocmește, potrivit legii, într-un singur exemplar original, care se păstrează în arhiva biroului notarial", iar "fiecărei persoane - parte în



act, i se eliberează, la cerere, în numărul solicitat, duplicate de pe actul original, care au aceeași forță probantă ca și originalul și, dacă actul constată o creanță certă, lichidă și exigibilă constituie, ca și originalul, titlu executoriu".

Subsemnatele părți contractante, declarăm că prezentul act a fost redactat de către notarul public la cererea noastră scrisă, conținutul acestuia corespunde cu voința noastră liber exprimată și consimțim la autentificarea actului semnând exemplarul unic.

Redactat la cererea expresă a părții, dactilografiat și autentificat la Biroul Individual Notarial Mihaela Cristina Pop din Câmpina, str. Henri Coandă, nr. 3, Județul Prahova, azi 09 octombrie 2023, în unic exemplar.

**VÂNZĂTOARE
VÂNZĂTOARE**

**CUMPĂRĂTORI
CUMPĂRĂTORI**

prin împuternicit

ROMÂNIA

UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARIILOR PUBLICI
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL POP MIHAELA CRISTINA
LICENȚA DE FUNCȚIONARE NR. 139/3313/12.03.2014
-CU SEDIUL ÎN CAMPINA - JUDEȚUL PRAHOVA
TEL 0244/373777, TEL/FAX 0244/373136

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.3927
ANUL 2023 LUNA OCTOMBRIE ZIUA 09**

În fața mea **POP MIHAELA CRISTINA**, notar public, la sediul biroului notarial s-au prezentat:

MUNICIPIUL CÂMPINA prin împuternicit

[REDACTED]

[REDACTED] care după citirea prezentului înscris, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act le reprezintă voința, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare.

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Scutit impozit conform art. 77 (3) din Codul Fiscal.

S-a perceput onorariul de 886 lei, plus TVA 168,34, total 1.054,34 lei, achitat cu bon fiscal nr. 43 /2023.

S-a încasat pentru ANCPI taxa de 80 lei, cu BF nr. 44 /2023, în 232.

S-a încasat tariful de 17,85 lei achitat cu bon fiscal nr. 46 /2023 pentru RNNRM

NOTAR PUBLIC

dact. Bl.

POP MIHAELA - CRISTINA

Prezentul duplicat s-a întocmit în cinci exemplare, de **POP MIHAELA CRISTINA**- notar public, astăzi 09.10.2023, data autentificării prezentului act și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC

[Signature and circular stamp of Mihaela Cristina Pop, Notary Public]

ANEXA NR.2
la H.C.L. nr. 308
din 31 IULIE 2024

Președintele sedinței
Danutru
Rădăuța

CONSTANTIN VALERICĂ
EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR A.N.E.V.A.R.
LEGITIMATIA NR. 11667



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 arabil in suprafata de 70 mp

Amplasament: Mun. Campina, str. General Ioan Stoica, nr. 2D,
jud. Prahova, nr. cad. 30644 (LOT 2)

Client: GRANCEA CONSTANTIN VALENTIN si
GRANCEA IULIA ELENA

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

DATA: IULIE 2024



31008 / 23.07.2024
NR-DMS-001508

CAPITOLUL I - INTRODUCERE



1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan arabil in suprafata de 70 mp (LOT 2).

Amplasament: Mun. Campina, str. General Ioan Stoica, nr. 2D, jud. Prahova, nr. cadastral 30644.

Client/Destinatar: GRANCEA CONSTANTIN VALENTIN, CNP 1900109295896 si GRANCEA IULIA ELENA, CNP 2980529295899, domiciliati in mun. Campina, str. General Ioan Stoica, nr.4, jud. Prahova.

Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea apartine d-lui GRANCEA CONSTANTIN VALENTIN, CNP 1900109295896 si d-nei GRANCEA IULIA ELENA, CNP 2980529295899, domiciliati in mun. Campina, str. General Ioan Stoica, nr.4, jud. Prahova, conform Act de desmembrare cu incheierea de autentificare nr. 1803/14.05.2024, Plan de amplasament si delimitare, documente anexate in copie prezentului raport de evaluare.

Tipul valorii: „Valoarea de piata”.

Scopul evaluării: in vederea vanzarii, 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: 22.07.2024

Data emiterii raportului de evaluare: 23.07.2024

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

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata totala - euro
1	TEREN INTRAVILAN arabil in suprafata de 70 mp	11.400	2.300



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 totala - euro
1	TEREN INTRAVILAN arabil in suprafata de 70 mp	11.400	2.300

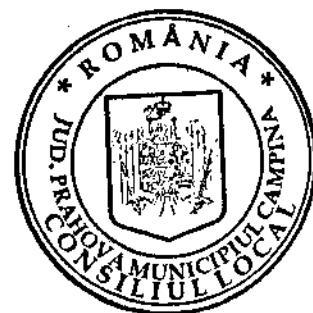
Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

- 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



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 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 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 semnificative și ipotezele speciale semnificative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartințoare.
- ✓ 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 Valefică





CAPITOLUL II-TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI COMPETENTA ACESTORA

Constantin G. Valerică evaluator autorizat membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România legitimația nr. 11667, specializarile evaluarea bunurilor mobile (EBM), evaluarea întreprinderii (EI) și evaluarea proprietăților imobiliare (EPI), expert tehnic judiciar specializarea proprietăți imobiliare și bunuri mobile economie, autorizația MJ nr. 14018072014/2014, cu sediul profesional în mun. Campina, str. Muscelului, nr. 40, jud. Prahova.

2.2. IDENTIFICAREA PROPRIETARULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

Proprietar: d-nul GRANCEA CONSTANTIN VALENTIN, CNP 1900109295896 și d-na GRANCEA IULIA ELENA, CNP 2980529295899, domiciliați în mun. Campina, str. General Ioan Stoica, nr.4, jud. Prahova, conform Act de desmembrare cu încheierea de autentificare nr. 1803/14.05.2024, Plan de amplasament și delimitare, documente anexate în copie prezentului raport de evaluare;

Client/Destinatar: GRANCEA CONSTANTIN VALENTIN, CNP 1900109295896 și GRANCEA IULIA ELENA, CNP 2980529295899, domiciliați în mun. Campina, str. General Ioan Stoica, nr.4, jud. Prahova.

IDENTIFICAREA ORICAROR UTILIZATORI DESEMNAȚI (ÎN AFARA DE PROPRIETAR/ CLIENT) : Municipiul Campina – domeniul Privat;

2.3. SCOPUL EVALUARII : în vederea vânzării.

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

Obiectul evaluării: teren intravilan arabil în suprafața de 70 mp (LOT 2).

Amplasament: Mun. Campina, str. General Ioan Stoica, nr. 2D, jud. Prahova, nr. cadastral 30644.

Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea aparține d-lui GRANCEA CONSTANTIN VALENTIN, CNP 1900109295896 și d-nei GRANCEA IULIA ELENA, CNP 2980529295899, domiciliați în mun. Campina, str. General Ioan Stoica, nr.4, jud. Prahova, conform Act de dezmembrare cu încheierea de autentificare nr. 1803/14.05.2024, Plan de amplasament și delimitare, documente anexate în copie prezentului raport de evaluare.

2.5. TIPUL VALORII : "Valoare de piață" 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

"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: 22.07.2024, curs BNR: 1Euro = 4,9709 lei .

Data raportului : Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 23.07.2024.

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 22.07.2024, in prezenta reprezentantului clientului, d-nul GRANCEA CONSTANTIN VALENTIN.
- 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 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
 - 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 constatarile 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: conform Act de dezmembrare cu încheierea de autentificare nr. 1803/14.05.2024, Plan de amplasament și delimitare, documente anexate 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 fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor ;
- Granitele si dimensiunile utilizate in evaluarea acestei proprietati imobiliare au fost stabilite pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, veridicitatea si exactitatea celor inscrite in aceste documente fiind responsabilitatea acestuia;
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nici o circumstanta, pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar ;

Ipoteze speciale 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 îl semnez, a fost realizat în concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – (SEV) editia 2022, ipotezele semnificative si ipotezele special semnificative cuprinse în 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 în functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

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

2.12. MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EUR. Cursul de schimb leu/euro valabil la data evaluarii 22.07.2024, curs BNR: 1Euro = 4,9709 lei.

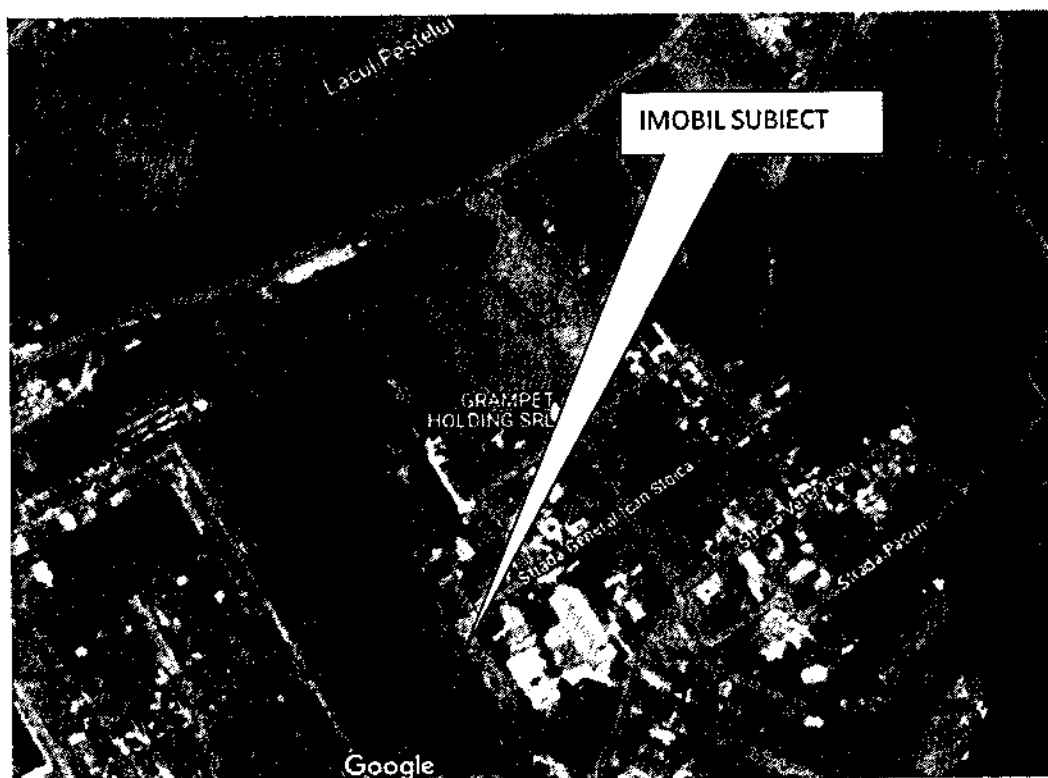
CAPITOLUL III – PREZENTAREA DATELOR

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. General Ioan Stoica, nr.2D, jud. Prahova, nr. cadastral 30644, zona semicentrala cu caracter rezidential, in vecinatati aflandu-se case de locuit unifamiliale si terenuri libere.



Sursa : <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



Sursa: <https://www.google.com/maps/@45.1338037,25.7312696,276m/data=!3m1!1e3>



3.2. DESCRIEREA SITUATIE JURIDICE

Proprietatea apartine d-lui GRANCEA CONSTANTIN VALENTIN, CNP 1900109295896 si d-nei GRANCEA IULIA ELENA, CNP 2980529295899, domiciliati in nr. 4 Campina, Str. General Ioan Stoica, nr.4, jud. Prahova, conform Act de desmembrare cu incheierea de autentificare nr. 1803/14.05.2024, Plan de amplasament si delimitare, documente anexate in copie prezentului raport de evaluare;

3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Date tehnice:

- Suprafata: 70 mp (din acte) provenit din dezmembrarea unui lot de 331 mp;
- Categoria de folosinta: intravilan arabil
- 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 in apropiere;
- Imbunatatiri si amenajari aduse amplasamentului: nu este cazul.
- Localizare, posibilitati de acces: terenul este situat in zona rezidentiala, accesul la acesta se face prin intermediul unui drum amenajat neasfaltat.
- Alti factori fizici, mediul inconjurator: trafic la nivel scazut.

3.5. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETATI IMOBILIARE: nu este cazul.

3.6. ISTORICUL PROP. SUBIECT (INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU CERERILE CURENTE): nu este cazul.

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

Definiția pieței

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Piața reprezintă mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin intermediul prețurilor. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.



Toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, aceștia fiind la rândul lor influențați de acțiuni sociale, economice și guvernamentale.

Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii. Piața imobiliară este influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți poate tinde spre un echilibru dar întotdeauna va exista un decalaj între cerere și oferta. Piața imobiliară este segmentată după locație și după tipul proprietății pe cartiere și clase de proprietăți imobiliare.

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) și pentru un anume tip de proprietate.

Analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea. Deoarece oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub două aspecte: cantitativ și calitativ.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix.

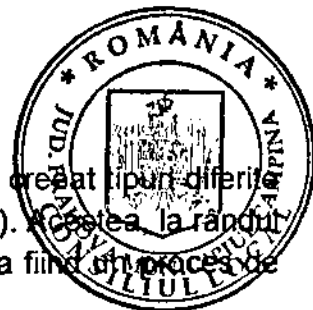
Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de munca precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții; sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul,



amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Analiza pietel imobiliare (studiu de vandabilitate)

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Utilizările potențiale ale proprietății : proprietate rezidentiala.



În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-a creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în piețe mai mici, specializate și numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale și fizice ale proprietății imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia că proprietatea supusă evaluării se reduce la teren având categoria de folosință intravilan arabil.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății subiect au fost analizați serie de factori:

- ✓ *Tipul proprietății imobiliare:* teren intravilan
- ✓ *Caracteristicile proprietății imobiliare:* arabil
- ✓ *Modul de ocupare/utilizare:* liber;
- ✓ *Baza de clienți (potențialii utilizatori):* există cerere din partea investitorilor;
- ✓ *Calitatea construcției:* nu este cazul;
- ✓ *Caracteristicile dotarilor:* utilitățile sunt în apropiere ;
- ✓ *Design-ul și funcționalitatea:* adecvate acestui tip de utilizare;
- ✓ *Aria pieței:* locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substitut, oferite spre vânzare în zona analizată;
- ✓ *Proprietăți substitut disponibile:* au fost identificate proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate apropiată, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită. Acestea sunt terenuri având categoria de folosință similară subiectului, cu suprafețe și poziții apropiate;
- ✓ *Proprietăți complementare (sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate):* nu sunt;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică este cea a imobilelor teren liber cu destinație rezidențială, situate în zona analizată.



Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii exista. Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice dar si a celor fizice, care doresc sa achiziționeze teren pentru viitoare investitii.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: o mica parte dintre cumparatori au resurse financiare si intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este medie, existand interes din partea investitorilor.

Concluzii privind *Cererea solvabila* specifică pentru acest tip de proprietate:

✓ *Cererea pentru cumpărare* – cererea solvabila inregistreaza o constanta incurajata de evolutia pozitiva a economiei si existenta programelor de finantare bancara; in situatia proprietatii noastre, terenul prezinta interes viitor pentru un posibil comparator.

✓ *Cererea pentru închiriere* – este la nivel mediu.

✓ *Potențialii cumparatori* : cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor fizice.

✓ *Interesul investitional*: exista si este constant. Clientul investitional este interesat de terenuri intravilane, pentru care cheltuielile de exploatare inregistreaza un cuantum cat mai mic;

✓ *Preferintele manifestate pe piata*: in principal sunt solicitate unitatile de teren cu suprafete mai mici adecvate segmentului rezidential. Pe de alta parte, un criteriu foarte important in alegerea unei asemenea proprietati il reprezinta existenta sau lipsa utilitatilor sau accesului la utilitati, etc.

✓ *Standarde de calitate*: in principal sunt cautate terenuri pregatite pentru demararea proiectelor de constructii fara alte lucrari de amenajare ce ar putea fi constisitoare;

✓ *Dimensiunea proprietatii*: in general sunt solicitate cu suprafete mai mici, adecvate acestui tip de teren analizat.



Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate, pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru terenuri libere și contruibile, situate în mun. Campina.

Cererea de proprietăți imobiliare având categoria de folosință intravilan arabil în zona respectivă este la nivel mediu.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește ofertă competitivă.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pe acest segment, numărul tranzacțiilor este mic, acest tip de proprietate fiind disponibil în principal pentru vânzare întrucât proprietarii achiziționează asemenea imobile pentru dezvoltarea unor proiecte rezidențiale.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- ✓ oferta de vânzare – slabă;
- ✓ stocul total disponibil – moderat;
- ✓ volumul de livrări așteptate: nu sunt așteptate;
- ✓ marja de negociere la vânzare (oferte mature): între 5-10% (pentru teren) Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția.
- ✓ prețurile solicitate pentru închiriere* – nu există o piață a închirierii – și dacă există sunt cazuri izolate sau cazuri speciale;
- ✓ gradul de ocupare – nu este cazul
- ✓ oferta/tranzacții de vânzare teren liber intravilan: 32-38 euro/mp.

* variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, deschidere, formă, facilități – acces la utilități, suprafață, etc;

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare) colectate din piața specifică proprietății subiect.



Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în faza de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (creerea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

✓ În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere medie în ceea ce privește terenurile. O astfel de piață este uneori numită piață a cumpărătorilor, întrucât cumpărătorii pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile imobiliare disponibile. Acela care dorește să cumpere proprietatea „împune” prețul.

✓ În ce privește închirierea putem spune că este rar practicat pe piața analizată (cazuri izolate).

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă.

Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține pe un trend pozitiv pe termen scurt și mediu.

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 (pentru reintragirea/extinderea poroprietatilor invecinate), zona de amplasament este rezidentiala, fara vad commercial si cu restrictii confor PUG pentru desfasurarea de activiti industriale.

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 asupravalorii 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.

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 : 2.300 euro ~ 11.400 lei

CAPITOLUL VII-ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII



ANALIZA REZULTATELOR

In analiza rezultatelor, evaluatorul a respectat urmatoarele principii:

- valoarea este o predictie (evaluatorul este obiectiv iar rezultatele reprezinta o previziune realista a comportamentelor fortelor ce fac piata);
- valoarea este subiectiva (piata este alcatuita din suma deciziilor subiective a celor doua parti implicate in tranzactie);
- orientarea pe piata (evaluarea trebuie sa reflecte piata).

Criteriile avute in vedere pentru a ajunge la o estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt:

- adecvarea, prin care evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda scopului si utilizarii evaluarii;
- precizia, prin care este masurata increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, calculelor efectuate si corectiilor aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile;
- cantitatea de informatii, care trebuie sa fie suficienta si pe baza carora se studiaza adecvarea si precizia in estimarea valorii finale;

S-a folosit abordarea prin comparatia de piata si s-a obtinut urmatoarea valoare:

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata totala - euro
1	TEREN INTRAVILAN arabil in suprafata de 70 mp	11.400	2.300

Concluzia asupra valorii

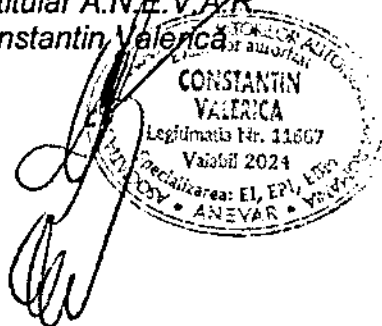
In urma abordarii prin metoda de evaluare mentionata mai sus, valoarea de piata estimata a terenului este de:

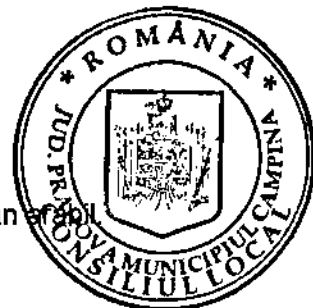
Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata totala - euro
1	TEREN INTRAVILAN arabil in suprafata de 70 mp	11.400	2.300



- 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





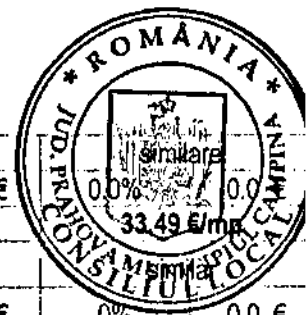
ANEXA 1 – Abordarea prin piata (Evaluarea terenului)
Evaluare teren in suprafata de 70 mp, categoria de folosinta intravilan nr 201

Prezentarea ofertelor de vanzare a terenurilor in zona :

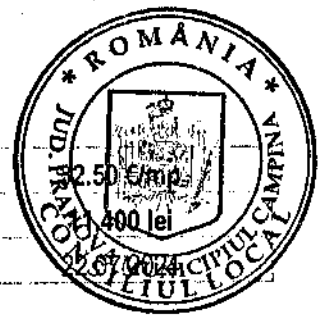
Informatii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat	Terenuri similare cu terenul de evaluat		
	Teren 1	Teren 2	Teren 3
Drepturi de proprietate asupra terenului	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral
Denumirea localitatii	Mun. Campina	Mun. Campina	Mun. Campina
Zona din localitate in care este amplasat terenul	semicentrala	semicentrala	semicentrala
Suprafata terenului [mp];	331 m.p.	329 m.p.	1,075 m.p.
Deschidere (ml)	~ 18 ml	~ 19 ml	~ 16 ml
Forma si geometria terenului	comparabila	comparabila	comparabila
Echiparea terenului, dupa caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare	in aporpiere	in aporpiere	in aporpiere
Drum de acces: asfaltat / neasfaltat	neasfaltat	neasfaltat	asfaltat
- Valoarea unitara de piata a terenului similar – [Euro/mp].	32.45 €/mp	32.45 €/mp	37.21 €/mp
- Data inregistrarii informatiei, a valabilitatii ofertei si sursa informarii.	Octombrie 2023	Octombrie 2023	Iulie 2024

*Proprietarii au fost contactati telefonic pentru detalii

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Identificare	<u>mun. Campina, jud. PH</u>	mun. Campina, jud. PH		mun. Campina, jud. PH		mun. Campina, jud. PH	
data	prezent	prezent		prezent		prezent	
Suprafata	70.00	331 m.p.		329 m.p.		1,075 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		10,741 €		10,676 €		40,000 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		32.45 €/mp		32.45 €/mp		37.21 €/mp	
Tip comparabilă		tranzactie		tranzactie		oferta	
Marja negociere (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	-10%	-3.7 €
Preț de vânzare ajustat		32.45 €		32.45 €		33.49 €	
1 Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut		absolut		absolut	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț ajustat		32.45 €/mp		32.45 €/mp		33.49 €/mp	
2 Restricții legale	intravilan	intravilan		intravilan		intravilan	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț ajustat		32.45 €/mp		32.45 €/mp		33.49 €/mp	



3 Condiții de finanțare	numerar	similare		similare		similare	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț ajustat		32.45 €/mp		32.45 €/mp		33.49 €/mp	
4 Condiții de vânzare	tranzactie nepartinitoare	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț ajustat		32.45 €/mp		32.45 €/mp		33.49 €/mp	
5 Condiții ale pieței (timpul)	prezent	prezent		prezent		prezent	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț ajustat		32.45 €/mp		32.45 €/mp		33.49 €/mp	
6 Localizare	semicentral	similar		similara		similara	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț ajustat		32.45 €/mp		32.45 €/mp		33.49 €/mp	
7 Caracteristici fizice							
a Mărime (dimensiune) și formă	70 mp / regulata	331 mp / regulata		329 mp / regulata		1075 mp / regulata	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.00 €	0.0%	0.00 €	0.0%	0.00 €
b Front stradal - deschidere la fațadă	- 4 ml	~ 18 ml		~ 19 ml		~ 16 ml	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
c Topografie	plan	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
d Eliberare teren	nu	nu		nu		nu	
Cheltuieli de demolare, elib. teren		0.0 €		0.0 €		0.0 €	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț ajustat caracteristici fizice		32.45 €/mp		32.45 €/mp		33.49 €/mp	
8 Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	in apropiere	in apropiere		in apropiere		in apropiere	
Cheltuieli introducere utilitati		€ 0.0		€ 0.0		€ 0.0	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.00	0.0%	0.00	0.0%	0.00
Preț ajustat		32.45 €/mp		32.45 €/mp		33.49 €/mp	
9 Altele	drum amenajat neasfaltat	similar		similar		asfaltat	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	-3.0%	-1.0 €
Preț ajustat		32.45 €/mp		32.45 €/mp		32.49 €/mp	
10 CMBU	rezidentiala	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț ajustat		32.45 €/mp		32.45 €/mp		32.49 €/mp	
Preț ajustat		32.50 €/mp		32.50 €/mp		32.50 €/mp	
Ajustare netă		0%	0.0 €	0%	0.0 €	-3%	-1.0 €
Ajustare totală brută		€ 0.00		€ 0.00		€ 1.00	
Ajustare brută procentuala		0.00%		0.00%		3.00%	



Suprafața	70 m.p.	Opinie unitara
Valoare estimată (rotunjit)	2,300 €	echivalent a
Curs valutar folosit 1 euro =	4.9709 lei	la data de

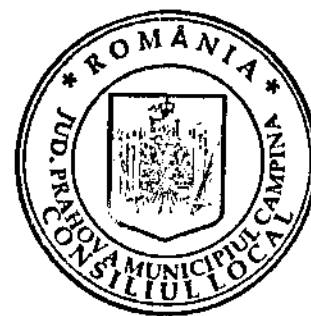
Explicarea ajustarilor:

Au fost aplicate atat ajustari cantitative cat si calitative, ajustarile cantitative au fost aplicate sub forma procentuala sau valoric.

S-a ajustat comparabila 3 ofertata, datorită faptului ca aceasta proprietate este ofertata si nu tranzacție. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă. Comparabilele 1 si 2 nu necesita ajustare, acestea fiind tranzactii efectuate recent;

Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate integral;
Restricții legale - coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate, conditiile legale ale acestora fiind similare cu cele ale proprietatii subiect;
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar atat la proprietatea subiect cat si la comparabile;
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia;
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustari, ofertele fiind de data recenta;
Localizare	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune) și formă	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Front stradal - deschidere la fațadă	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Topografie	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Imprejmuire, iluminat stradal, drumuri de incinta	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Utilitati	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Zonarea - destinația legală permisă	Am ajustat comparabila 3 negativ, terenul subiect si comparabilele 1, respectiv 2 sunt considerate inferioare acestuia, datorita tipului de acces. Terenul subiect are acces prin intermediul unui drum amenajat neasfaltat spre deosebire de comparabila 3 la care accesul se realizeaza din drum amenajat asfaltat. S-a comparat 1 si 2 cu 3, piata recunoaste o diferenta de pret de ~ 1,04 euro/mp (dupa negociere) raportata la aceasta caracteristica;
Cea mai bună utilizare	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii ajustate cu cea mai mica ajustare bruta totala.	
(ajustare brută procentuală cea mai mică)	

ANEXA 2 – PLANSA FOTO






ANEXA 3 – COMPARABILE

publi24.ro

Vand teren

40 000 EUR negociabili



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă țipar

Vezi ofertă


Vezi ofertă

Raportează

Petruța

publi24.ro

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafața terenului: 1000,8 m²

Accept schimburi: da

Descriere

Teren intravilan 1075mp deschidere strada 16m. Utilitățile sunt la stradă (gaze, lumină, apă canalizare etc). Terenul este la intrare în casa unde este birou dar și magazinul pan Kaufland Ltd, etc sunt aproape. Certificată de urbanism de informare elata faptul ca se poate construi P+2 , suprafața totală 1075... Accept schimburi cu apartament cu două camere în zona: Câmpina, Brezoi, Buzeni, Ploiești, Constanta etc

Vezi detalii pe www.ronimo.ro

Anunțuri recomandate

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren/7b0163707f6d6253.html>

DUPLICAT
ACT DE DEZMEMBRARE



Subsemnații **GRANCEA CONSTANTIN-VALENTIN** CNP 1900109295896 - cetățean român - născut la data de 09 ianuarie 1990 în Municipiul Câmpina, Județul Prahova, domiciliat în Municipiul Câmpina, Strada G-ral Ioan Stoica, nr.4, Județul Prahova, identificat cu CI seria PX nr. 639084/01.04.2019 SPCLEP Câmpina și **GRANCEA IULIA-ELENA** CNP 2980529295899 - cetățean român - născută la data de 29 mai 1998 în Municipiul Câmpina, Județul Prahova, domiciliată în Municipiul Câmpina, Strada G-ral Ioan Stoica, nr.4, Județul Prahova, identificată cu CI seria PX nr. 647328/10.05.2019 SPCLEP Câmpina - soți căsătoriti în regimul matrimonial al comunității legale de bunuri - am hotărât dezmembrarea terenului în suprafață măsurată de 331 mp (treisutetreizecișunu mp) - arabil - situat în intravilanul Municipiului Câmpina, Strada General Ioan Stoica, nr.2D, Tarla 20, Parcela 610 parțial, Județul Prahova, cu vecinii:Drum, nr. cadastral 29734, nr. cadastral 24137, nr. cadastral 23580, nr. cadastral 23579 - având număr cadastral 29735 Municipiul Câmpina, intabulat în Cartea Funciară 29735 Municipiul Câmpina, Județul Prahova.

Terenul este proprietatea noastră dobândit prin cumpărare de la Municipiul Câmpina cu contract de vânzare autenticat sub nr. 3927/09.10.2023 notar public Pop Mihaela Cristina din Câmpina.

Terenul a trecut din domeniul public în domeniul privat conform hotărârii nr. 127/20.08.2020 emisă de Consiliul Local Câmpina.

Terenul a făcut parte din Domeniul Privat al Municipiului Câmpina și s-a vândut în baza hotărârii nr. 108/31.05.2023, privind vânzarea prin licitație publică.

Dezmembrarea corpului de proprietate se face după cum urmează: -----

1. Corpul de proprietate - LOT 1 - compus din teren în suprafață de 261 mp (două suteșaizecișunu mp) - arabil - situat în intravilanul Municipiului Câmpina, Strada General Ioan Stoica, nr.2D, Tarla 20, Parcela 610 parțial, Județul Prahova, cu vecinii: Drum, nr. cadastral 29734, nr. cadastral 24137 și lot 2 - având număr cadastral 30643 Municipiul Câmpina, Județul Prahova.

2. Corpul de proprietate - LOT 2 - compus din teren în suprafață de 70 mp (șaptezeci mp) - arabil - situat în intravilanul Municipiului Câmpina, Strada General Ioan Stoica, nr.2D, Tarla 20, Parcela 610 parțial, Județul Prahova, cu vecinii:Drum, lot 1, nr. cadastral 24137, nr. cadastral 23580, nr. cadastral 23579 - având număr cadastral 30644 Municipiul Câmpina, Județul Prahova.

Noi **Grancea Constantin-Valentin și Grancea Iulia-Elena** declarăm că prezenta documentație de dezmembrare nu are ca obiect realizarea de lucrări de construcții și/sau de infrastructură.

Corpurile de proprietate rezultate în urma dezmembrării se identifică cu schița de plan anexă, vizată de O.C.P.I. Prahova.

Asupra terenului nu există sarcini așa cum rezultă din extrasul de carte funciară nr. 20149/14.05.2024 eliberat de Biroul de Carte Funciară Câmpina.

Loturile rezultate în urma dezmembrării rămân în proprietatea noastră, cu același titlu de drept, constituit anterior și se vor înscrie în cartea funciară pe numele meu conform schițelor de plan.

Prezentul act se încheie în temeiul art.44 și 45 din legea nr.1/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară.

Subsemnatele părți contractante, declarăm că prezentul act a fost redactat de către notarul public la cererea noastră scrisă, conținutul acestuia corespunde cu voința noastră liber exprimată și consimțim la autentificarea actului semnând toate exemplarele lui.

Noi părțile, luând la cunoștință dispozițiile din Codul penal, pentru fals în declarații, declarăm că înainte de semnarea actului acesta ne-a fost citit de către notarul public și am citit și personal conținutul acestuia cuvânt cu cuvânt, pe care l-am înțeles în totalitate și arăt că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Noi părțile semnatare, declarăm că am luat la cunoștiință de prevederile Art. 98 din Legea Notarilor Publici și a activității notariale nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, coroborate cu prevederile Art. 225 din Regulamentul de aplicare a Legii notariilor publice și a activității notariale nr.36/1995 din 24.07.2013, respectiv de faptul că actul notarial care se încheie în formă autentică, de către notarul public, se întocmește, potrivit legii, într-un singur exemplar original, care se păstrează în arhiva biroului notarial, iar "fiecărei persoane parte în act i se eliberează, la cerere, în numărul solicitat, duplicate de pe actul original, care au aceeași forță probantă ca și originalul și, dacă actul constă în creanță certă, lichidă și exigibilă, constituie, ca originalul, titlu executoriu".

Redactat, dactilografiat și autentificat la Birou Individual Notarial POP MIHAELA-CRISTINA din Câmpina str. Henri Coandă, nr. 3, Județul Prahova, astăzi 14 mai 2024, într-un exemplar unic și cinci duplicate din care trei au fost eliberat părților, un exemplar Biroului de Carte Funciară și un exemplar pentru biroul notarial.

PROPRIETARI

GRANCEA CONSTANTIN-VALENTIN

GRANCEA IULIA-ELENA

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL POP MIHAELA CRISTINA
LICENȚA DE FUNCȚIONARE NR. 139/3313/12.03.2014
CU SEDIUL ÎN CAMPINA - JUDEȚUL PRAHOVA
TEL 0244/373777, TEL/FAX 0244/373136

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1803 ANUL 2024 LUNA MAI ZIUA 14

În fața mea POP MIHAELA CRISTINA, notar public la sediul biroului s-au prezentat:

GRANCEA CONSTANTIN-VALENTIN CNP 1900109295896 - domiciliat în Municipiul Câmpina, Strada G-ral Ioan Stoica, nr.4, Județul Prahova, identificat cu CI seria PX nr. 639084/01.04.2019 SPCLEP Câmpina - personal

GRANCEA IULIA-ELENA CNP 2500824400355 - domiciliată în Municipiul Câmpina, Strada G-ral Ioan Stoica, nr.4, Județul Prahova, identificată cu CI seria PX nr. 647328/10.05.2019 SPCLEP Câmpina - personal - care după citirea prezentului înscris, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act le reprezintă voința, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notariilor publice și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare.

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a perceput onorariul de 700 lei, plus 133 lei TVA, total 833 lei cu bon fiscal nr. 18 /2024.

S-a taxat cu 120 lei pentru ANCPPI achitat cu bon fiscal nr. 19 /2024 în 2.2.2.

S-a încasat tarif de 17,85 lei pentru RNNRM achitat cu bon fiscal nr. 20 /2024.

NOTAR PUBLIC
POP MIHAELA CRISTINA

dact. SG.

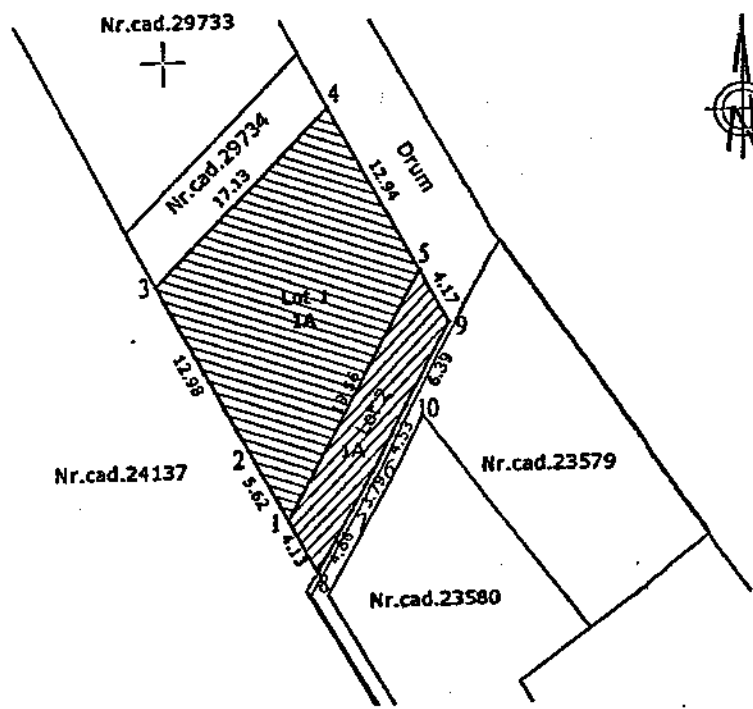
Prezentul duplicat s-a întocmit în patru exemplare, de POP MIHAELACRISTINA - notar public, astăzi 14 mai 2024, data autentificării prezentului act și are aceeași forță probantă cu originalul.



PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI
 CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE
 SCARA 1 : 500



Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
29735	331 mp	Intravilan Mun.Campina, Str.General Ioan Stoica nr.2D T 20;A 610-partial;Jud. Prahova	
Carte Funciara nr.	29735	U.A.T.	Mun.Campina



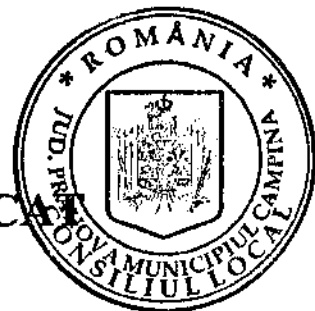
[Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire imobil]

SITUATIA ACTUALA (înainte de dezlipire)				SITUATIA VIITOARE (dupa dezlipire)			
Nr. cadastral	Suprafata [mp]	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cadastral	Suprafata [mp]	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
29735	331	A	Imobil intravilan	30643	261	A	Lot 1- imobil intravilan S=261mp
				30644	70	A	Lot 2- imobil intravilan S=70mp
Total	331			Total	331		

Confirm executarea măsurătorilor la teren,
 corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
 corespondența acestora cu realitatea din teren
Executantr BIRIS DANIELA
 Aut. A.N.C.P.I.
 Seria RO-PH-F nr.0187
 Data: 04.2024

Inspector
 Confirm introducerea imobilului în baza de date
 integrată și atribuirea numărului cadastral
 Semnătura și parafă
 Data Ora:

BIRIS DANIELA Digitally signed by BIRIS DANIELA
 Date: 2024.04.16 21:02:00 +03'00'



DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

MUNICIPIUL CÂMPINA, cu sediul în Municipiul Câmpina, B-dul Culturii, nr. 18, Județul Prahova, telefon 0244336134, fax 0244371458, reprezentată de împuternicita sa

[REDACTED]
[REDACTED] în calitate de Șef Serviciu juridic, resurse umane și locativ al Primăriei Municipiului Câmpina, conform împuternicirii nr. 42856/05.10.2023 eliberată de Primăria Municipiului Câmpina și în baza procurii autentificată sub nr. 2336/24.08.2022 Societate Profesională "Săvulescu Vasile-Ivan Mihaela" cu sediul în Municipiul Câmpina, vând soților

[REDACTED]
[REDACTED] teren în suprafață de 329 mp (treisutedouăzecișinouă) - arabil - situat în intravilanul Municipiului Câmpina, Str. General Ioan Stoica nr. 2D, tarla 20, parcela 610 parțial, Județul Prahova - având număr cadastral 29733 Municipiul Câmpina, intabulat în Cartea Funciară 29733 Municipiul Câmpina, Județul Prahova - prin încheierea nr. 11747/16.02.2023 eliberată de B.C.P.I. Câmpina.

Terenul a trecut din domeniul public în domeniul privat conform hotărârii nr. 127/20.08.2020 emisă de Consiliul Local Câmpina.

Terenul face parte din Domeniul Privat al Municipiului Câmpina și se vinde în baza hotărârii nr. 107/31.05.2023 privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 329 mp (treisutedouăzecișinouă mp) arabil - situat în intravilanul Municipiului Câmpina, Str. General Ioan Stoica nr. 2D, tarla 20, parcela 610 parțial, Județul Prahova - având număr cadastral 29733 Municipiul Câmpina, intabulat în Cartea Funciară 29733 Municipiul Câmpina, Județul Prahova și a procesului verbal de deschidere a ofertelor nr. 41708/28.09.2023 -

Noi cumpărătorii, declarăm că știm că terenul a fost dobândit de vânzătoare așa cum s-a menționat mai sus.

Prețul vânzării este de 63.150,86 lei (șaizecișitreimiosutăcincizecilei și 86 bani) inclusiv T.V.A.

Din prețul vânzării de 63.150,86 lei (șaizecișitreimiosutăcincizecilei și 86 bani) inclusiv T.V.A., eu vânzătoarea, declar că am primit de la cumpărătorii:

suma de 60.551 lei (șaizecimiicincisutecincizecișinouă lei) - conform chitanței nr. 22222 (7) din data de 09 octombrie 2023 și suma de 2.600 lei (douămiișasesute lei) conform chitanței nr. 20335 (- reprezentând garanție de participare la licitație) -

Impozitul este datorat de contribuabila vânzătoare conform art. 111 din Codul Fiscal și normelor metodologice de punere în aplicare.

Noi cumpărătorii, declarăm că am cumpărat de la Municipiul Câmpina, terenul descris mai sus, cu prețul de 63.150,86 lei (șaizecișitreimiosutăcincizecilei și 86 bani) inclusiv T.V.A. pe care declarăm că l-am achitat astfel: suma de 60.551 lei (șaizecimiicincisutecincizecișinouă lei) am achitat-o conform chitanței nr. 22222 (7) din data de 09 octombrie 2023 și suma de 2.600 lei (douămiișasesute lei) am achitat-o conform chitanței nr. 20335 (- reprezentând garanție de participare la licitație).

Noi părțile declarăm pe proprie răspundere că am luat la cunoștință de art. 1660 Cod Civil - conform căruia prețul trebuie să fie serios și de dispozițiile art. 1665 din Codul Civil.



conform căruia vânzarea este anulabilă, atunci când prețul este stabilit fără intenția de a plăti și vânzarea este anulabilă când, prețul este într-atât de disproportionat față de valoarea bunului încât este evident că, părțile nu au dorit să consimtă la o vânzare și declarăm că prețul este sincer, real și serios.

Noi părțile, declarăm că ne-a fost adus la cunoștință de notarul public de dispozițiile Legii 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar.

Eu vânzătoarea, declar pe proprie răspundere că terenul ce se vânde nu a fost scoase din circuitul civil, prin vreun act normativ de trecere în proprietatea statului rămânând continuu în stăpânirea mea, din momentul dobândirii și până în prezent, nu este încadrat de Ministerul Culturii sau de alte organe abilitate ca monument istoric.

Noi cumpărătorii, declarăm că avem cunoștință de situația de drept și de fapt a terenului vândut, știm că a fost stăpânit de vânzătoare și nu a trecut în proprietatea statului, înțelegând să-l dobândim în această situație, știm că nu are sarcini conform extrasului de carte funciară pentru autentificare nr. 47848/09.10.2023 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Câmpina, Județul Prahova.

Taxele și impozitele către bugetul local sunt achitate la zi conform certificatului de atestare fiscală nr. 42738/05.10.2023 eliberat de Județul Prahova-Municipiul Câmpina-Direcția Economică-Impozite și Taxe Locale.

Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea terenului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face astăzi data autentificării contractului.

Eu vânzătoarea garantez pe cumpărători contra evicțiunii și a viciilor terenului conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 din Noul Cod Civil. A fost îndeplinită de către cumpărători obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu vânzătoarea am obligația să le remediez de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Eu vânzătoarea declar că terenul nu a mai fost înstrăinat și nu există litigii pe rolul instanței de judecată, nu este ipotecat, închiriat, nu face obiectul niciunei promisiuni de vânzare, nu constituie aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale, nu fac obiectul niciunei cereri de revendicare potrivit Legii 10/2001 cu modificările ulterioare.

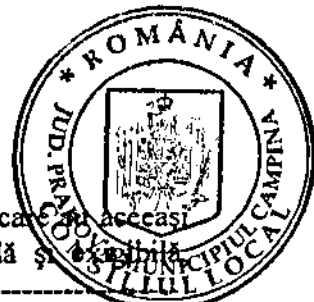
Noi părțile declarăm că avem cunoștință de dispozițiile Legii 241/2005 cu privire la combaterea evaziunii fiscale și ne asumăm răspunderea că cele declarate în conținutul actului sunt reale.

Contractul de vânzare cumpărare urmează să fie comunicat Biroului de Carte Funciară Câmpina, pentru înscrierea dreptului de proprietate al cumpărătorilor, prin intermediul biroului notarial, conform Legii 7/1996.

Eu vânzătoarea îmi declar în mod expres acordul cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătorilor în cartea funciară a terenului ce formează obiectul prezentului înscris.

Noi părțile luând la cunoștință dispozițiile din Codul penal, pentru fals în declarații, declarăm că înainte de semnarea actului acesta ne-a fost citit de către notarul public și am citit și personal conținutul acestuia cuvânt cu cuvânt, pe care l-am înțeles în totalitate și arătăm că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Noi, părțile, declarăm că am luat la cunoștință de prevederile Art. 98 din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995 republicată, cu modificările ulterioare, coroborate cu prevederile Art. 225 din Regulamentul de aplicare a Legii notarilor și a activității notariale nr. 36/1995 din 24.07.2013, respectiv de faptul că actul notarial care se încheie în formă autentică de către notarul public, "se întocmește, potrivit legii, într-un singur exemplar original, care se păstrează în arhiva biroului notarial", iar "fiecărei persoane – parte în



se eliberează, la cerere, în numărul solicitat, duplicate de pe actul original, care să aibă aceeași valoare probantă ca și originalul și, dacă actul constată o creanță certă, lichidă și exigibilă, constituie, ca și originalul, titlu executoriu".

Subsemnatele părți contractante, declarăm că prezentul act a fost redactat de către notarul public la cererea noastră scrisă, conținutul acestuia corespunde cu voința noastră liber exprimată și consimțim la autentificarea actului semnând exemplarul unic.

Redactat la cererea expresă a părții, dactilografiat și autentificat la Biroul Individual Notarial Mihaela Cristina Pop din Câmpina, str. Henri Coandă, nr. 3, Județul Prahova, azi 09 octombrie 2023, în unic exemplar.

VÂNZĂTOARE

CUMPĂRĂTORI

prin împuternicit

ROMÂNIA

UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL POP MIHAELA CRISTINA
LICENȚA DE FUNCȚIONARE NR. 139/3313/12.03.2014
CU SEDIUL ÎN CAMPINA - JUDEȚUL PRAHOVA
TEL 0244/373777, TEL/FAX 0244/373136

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.3928

ANUL 2023 LUNA OCTOMBRIE ZIUA 09

În fața mea **POP MIHAELA CRISTINA**, notar public, la sediul biroului notarial s-au prezentat:

MUNICIPIUL CÂMPINA prin împuternicit

care după citirea prezentului înscris, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act le reprezintă voința, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare.

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Scutit impozit conform art. 77 (3) din Codul Fiscal.

S-a perceput onorariul de 886 lei, plus TVA 168,34, total 1.054,34 lei, achitat cu bon fiscal nr. 43 /2023.

S-a încasat pentru ANCPİ taxa de 80 lei, cu BF nr. 45 /2023, în 232.

S-a încasat tariful de 17,85 lei achitat cu bon fiscal nr. 46/2023 pentru RNNRM

NOTAR PUBLIC

dact. Bl.

POP MIHAELA - CRISTINA

Prezentul duplicat s-a întocmit în cinci exemplare, de POP MIHAELA CRISTINA- notar public, astăzi 09.10.2023, data autentificării prezentului act și are aceeași forță probantă

NOTAR PUBLIC





PAGINĂ ALBĂ

DUPLICAT



CONTRACT DE VÂNZARE

MUNICIPIUL CÂMPINA, cu sediul în Municipiul Câmpina, B-dul Culturii, nr. 18, Județul Prahova, telefon 0244336134, fax 0244371458, reprezentată de împuternicita sa SPCLEP Câmpina, în calitate de Șef Serviciu juridic, resurse umane și locativ al Primăriei Municipiului Câmpina, conform împuternicirii nr. 42857/05.10.2023 eliberată de Primăria Municipiului Câmpina și în baza procurii autentificată sub nr. 2336/24.08.2022 Societate Profesională "Săvulescu Vasile-Ivan Mihaela" cu sediul în Municipiul Câmpina, vând soților

SPCLEP Câmpina - teren în suprafață de 331 mp (treisuttreizecișuunump) - arabil - situat în intravilanul Municipiului Câmpina, Str. General Ioan Stoica nr. 2D, tarla 20, parcela 610 parțial, Județul Prahova - având număr cadastral 29735 Municipiul Câmpina, intabulat în Cartea Funciară 29735 Municipiul Câmpina, Județul Prahova - prin încheierea nr. 11747/16.02.2023 eliberată de B.C.P.I. Câmpina.

Terenul a trecut din domeniul public în domeniul privat conform hotărârii nr. 127/20.08.2020 emisă de Consiliul Local Câmpina.

Terenul face parte din Domeniul Privat al Municipiului Câmpina și se vinde în baza hotărârii nr. 108/31.05.2023 privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 331 mp (patrusutedoi mp) arabil-situat în intravilanul Municipiului Câmpina, Str. General Ioan Stoica nr. 2D, tarla 20, parcela 610 parțial, Județul Prahova- având număr cadastral 29735 Municipiul Câmpina, intabulat în Cartea Funciară 29735 Municipiul Câmpina, Județul Prahova și a procesului verbal de deschidere a ofertelor nr. 41712/28.09.2023

Noi cumpărătorii, declarăm că știm că terenul a fost dobândit de vânzătoare așa cum s-a menționat mai sus.

Prețul vânzării este de **63.534,75 lei (șaizecișitreimiicincisuttreizecișipatrului și 75 bani) inclusiv T.VA.**

Din prețul vânzării de 63.534,75 lei (șaizecișitreimiicincisuttreizecișipatru lei și 75 bani) inclusiv T.VA, eu vânzătoarea, declar că am primit de la cumpărători:

suma de 60.920 lei (șaizecimiinouășutedouăzecilei) – conform chitanței nr. 22223 (8) din data de 09 octombrie 2023 și suma de 2.615 lei (douămiișasesutecinsprezecelei) conform chitanței nr. 20336 (– reprezentând garanție de participare la licitație)

Impozitul este datorat de contribuabila vânzătoare conform art. 111 din Codul Fiscal și normelor metodologice de punere în aplicare.

Noi cumpărătorii, declarăm că am cumpărat de la Municipiul Câmpina, terenul descris mai sus, cu prețul de **63.534,75 lei (șaizecișitreimiicincisuttreizecișipatru lei și 75 bani) inclusiv T.VA, noi cumpărătorii, declarăm că am achitat vânzătoarei astfel:**

suma de 60.920 lei (șaizecimiinouășutedouăzecilei) – am achitat-o conform chitanței nr. 22223 (8) din data de 09 octombrie 2023 și suma de 2.615 lei (douămiișasesute cinsprezecelei) am achitat-o conform chitanței nr. 20336 (reprezentând garanție de participare la licitație)

Noi părțile declarăm pe proprie răspundere că am luat la cunoștință de art. 1660 Cod Civil - conform căruia prețul trebuie să fie serios și de dispozițiile art. 1665 din Codul Civil-



conform căruia vânzarea este anulabilă, atunci când prețul este stabilit fără intenția de a fi plătit și vânzarea este anulabilă când, prețul este într-atât de disproportionat față de valoarea bunului încât este evident că, părțile nu au dorit să consimtă la o vânzare și declarăm că prețul este sincer, real și serios.

Noi părțile, declarăm că ne-a fost adus la cunoștință de notarul public de dispozițiile Legii 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar.

Eu vânzătoarea, declar pe proprie răspundere că terenul ce se vânde nu a fost scoase din circuitul civil, prin vreun act normativ de trecere în proprietatea statului rămânând continuu în stăpânirea mea, din momentul dobândirii și până în prezent, nu este încadrat de Ministerul Culturii sau de alte organe abilitate ca monument istoric.

Noi cumpărătorii, declarăm că avem cunoștință de situația de drept și de fapt a terenului vândut, știm că a fost stăpânit de vânzătoare și nu a trecut în proprietatea statului, înțelegând să-l dobândim în această situație, știm că nu are sarcini conform extrasului de carte funciară pentru autentificare nr. 47850/09.10.2023 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Câmpina, Județul Prahova.

Taxele și impozitele către bugetul local sunt achitate la zi conform certificatului de atestare fiscală nr. 42737/05.10.2023 eliberat de Județul Prahova-Municipiul Câmpina-Direcția Economică-Impozite și Taxe Locale.

Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea terenului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face astăzi data autentificării contractului.

Eu vânzătoarea garantez pe cumpărători contra evicțiunii și a viciilor terenului conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 din Noul Cod Civil. A fost îndeplinită de către cumpărători obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu vânzătoarea am obligația să le remediez de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Eu vânzătoarea declar că terenul nu a mai fost înstrăinat și nu există litigii pe rolul instanței de judecată, nu este ipotecat, închiriat, nu face obiectul niciunei promisiuni de vânzare, nu constituie aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale, nu fac obiectul niciunei cereri de revendicare potrivit Legii 10/2001 cu modificările ulterioare.

Noi părțile declarăm că avem cunoștință de dispozițiile Legii 241/2005 cu privire la combaterea evaziunii fiscale și ne asumăm răspunderea că cele declarate în conținutul actului sunt reale.

Contractul de vânzare cumpărare urmează să fie comunicat Biroului de Carte Funciară Câmpina, pentru înscrierea dreptului de proprietate al cumpărătorilor, prin intermediul biroului notarial, conform Legii 7/1996.

Eu vânzătoarea îmi declar în mod expres acordul cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătorilor în cartea funciară a terenului ce formează obiectul prezentului înscris.

Noi părțile luând la cunoștință dispozițiile din Codul penal, pentru fals în declarații, declarăm că înainte de semnarea actului acesta ne-a fost citit de către notarul public și am citit și personal conținutul acestuia cuvânt cu cuvânt, pe care l-am înțeles în totalitate și arătăm că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Noi, părțile, declarăm că am luat la cunoștință de prevederile Art. 98 din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995 republicată, cu modificările ulterioare, coroborate cu prevederile Art. 225 din Regulamentul de aplicare a Legii notarilor și a activității notariale nr. 36/1995 din 24.07.2013, respectiv de faptul că actul notarial care se încheie în formă autentică de către notarul public, "se întocmește, potrivit legii, într-un singur exemplar original, care se păstrează în arhiva biroului notarial", iar "fiecărei persoane - parte în

act, i se eliberează, la cerere, în numărul solicitat, duplicate de pe actul original, care au aceeași forță probantă ca și originalul și, dacă actul constată o creanță certă, lichidă și exigibilă, constituie, ca și originalul, titlu executoriu".

Subsemnatele părți contractante, declarăm că prezentul act a fost redactat de către notarul public la cererea noastră scrisă, conținutul acestuia corespunde cu voința noastră exprimată și consimțim la autentificarea actului semnând exemplarul unic.

Redactat la cererea expresă a părții, dactilografiat și autentificat la Biroul Individual Notarial Mihaela Cristina Pop din Câmpina, str. Henri Coandă, nr. 3, Județul Prahova, azi 09 octombrie 2023, în unic exemplar.

VÂNZĂTOARE
VÂNZĂTOARE

CUMPĂRĂTORI
CUMPĂRĂTORI

prin împuternicit

ROMÂNIA

UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL POP MIHAELA CRISTINA
LICENȚA DE FUNCȚIONARE NR. 139/3313/12.03.2014
-CU SEDIUL ÎN CAMPINA - JUDEȚUL PRAHOVA
TEL 0244/373777, TEL/FAX 0244/373136

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR.3927 ANUL 2023 LUNA OCTOMBRIE ZIUA 09

În fața mea POP MIHAELA CRISTINA, notar public, la sediul biroului notarial s-au prezentat:

MUNICIPIUL CÂMPINA prin împuternicit

după citirea prezentului înscris, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act le reprezintă voința, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare.

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Scutit impozit conform art. 77 (3) din Codul Fiscal.

S-a perceput onorariul de 886 lei, plus TVA 168,34, total 1.054,34 lei, achitat cu bon fiscal nr. 43 /2023.

S-a încasat pentru ANCPI taxa de 80 lei, cu BF nr. 44 /2023, în 232.

S-a încasat tariful de 17,85 lei achitat cu bon fiscal nr. 46 /2023 pentru RNNRM

NOTAR PUBLIC

dact. Bl..

POP MIHAELA - CRISTINA

Prezentul duplicat s-a întocmit în cinci exemplare, de POP MIHAELA CRISTINA- notar public, astăzi 09.10.2023, data autentificării prezentului act și are aceeași forță probantă

NOTAR PUBLIC



Anexa Nr. 1 La Partea I

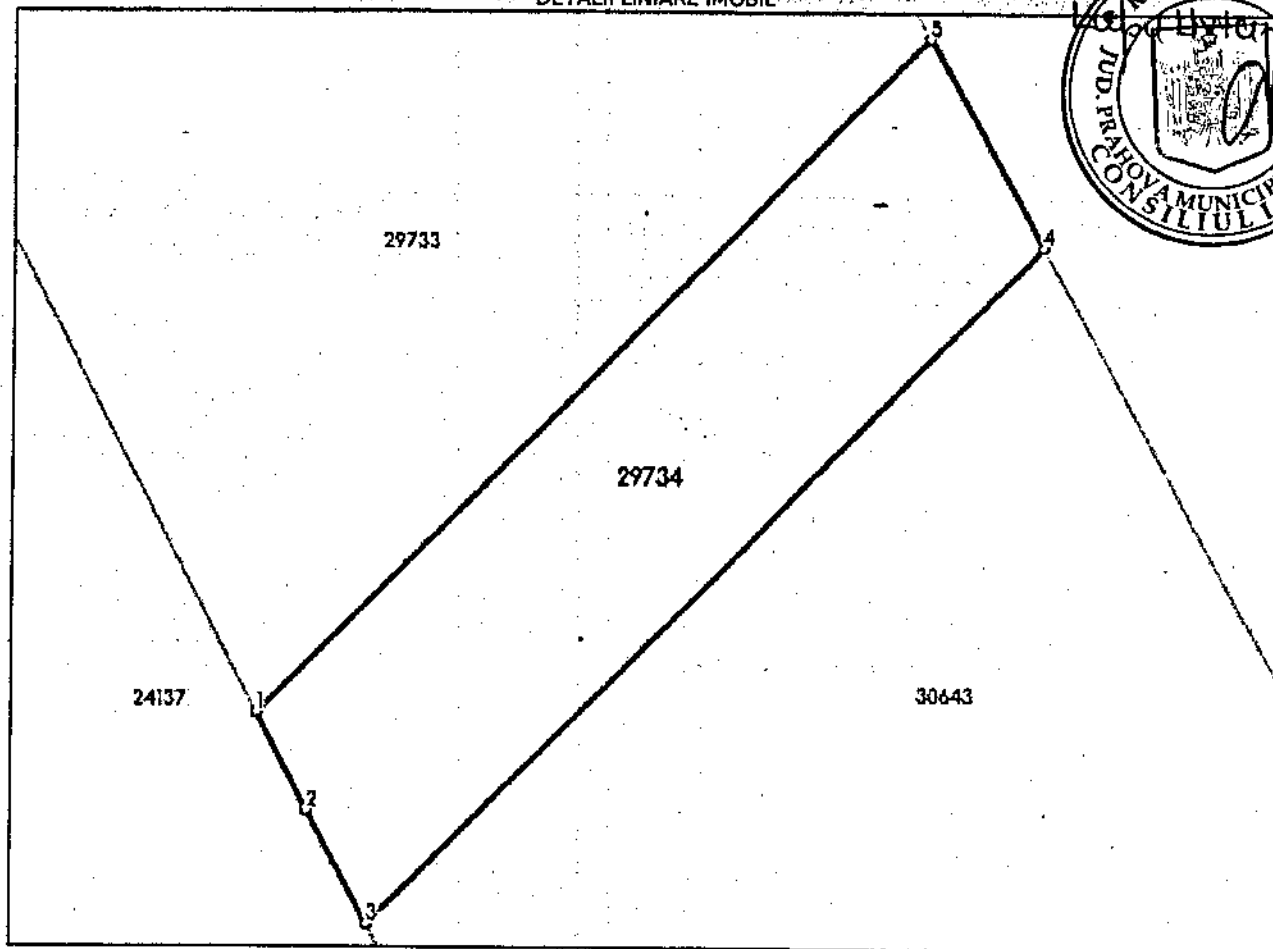
ANEXA NR. 3
la H. O. L. nr. 108
din 31 IULIE 2024
Președintele sedinței

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
29734	70	Teren împrejmuit parțial cu gard din plasa și parțial neîmprejmuit.

* 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	drum	DA	70	20	610-partial	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.979
2	3	2.284
3	4	17.125
4	5	4.211
5	1	17.031

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

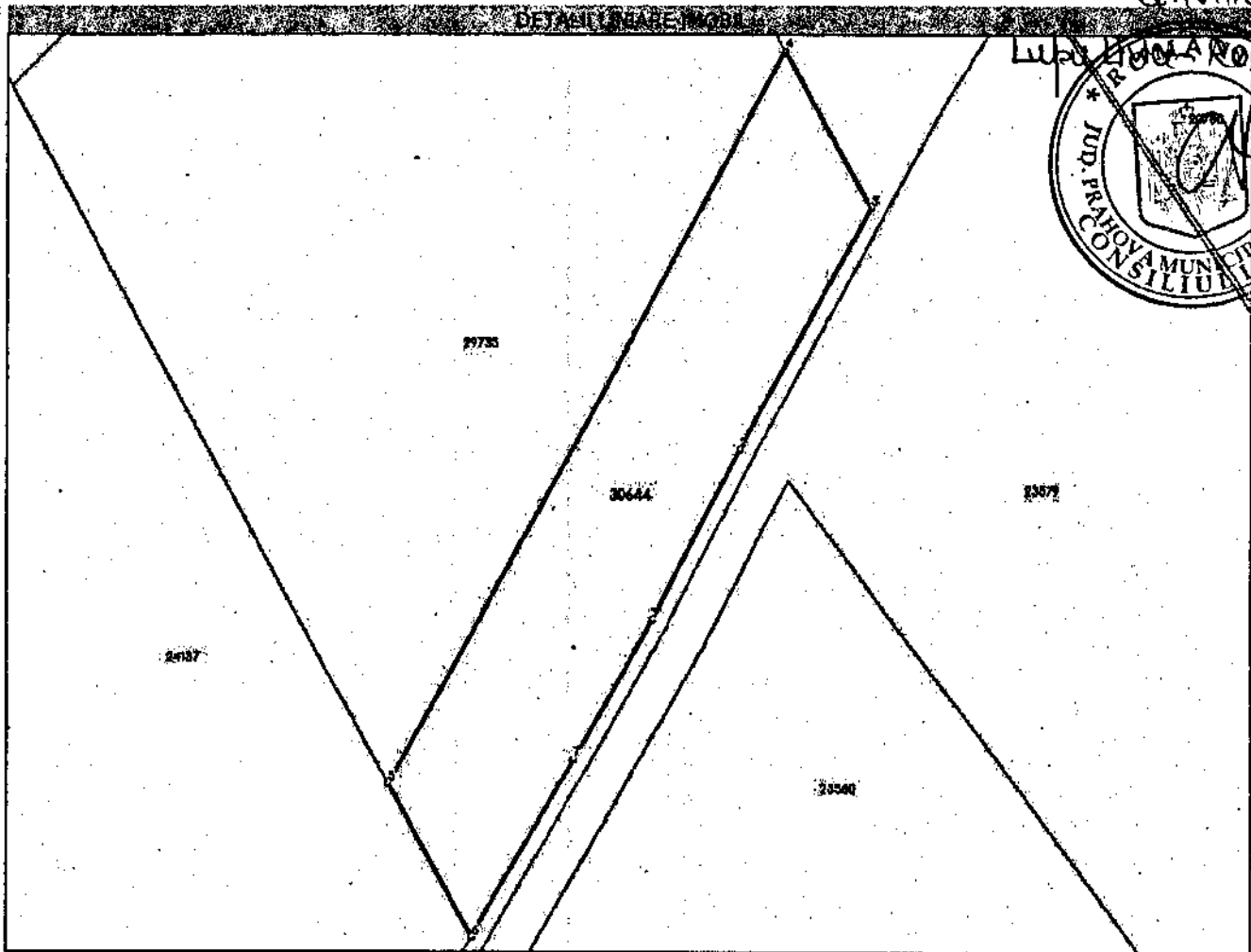
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30644	70	Teren imprejmuit partial cu gard lemn si partial neimprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	70	20	610-partial	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.528
2	3	6.393
3	4	4.166
4	5	19.556
5	6	4.133
6	7	4.856