

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA BRAZI
CONSILIUL LOCAL

H O T A R A R E

***privind aprobarea vanzarii terenului în suprafața de 181 mp aparținând
domeniului privat al comunei Brazi, județul Prahova, situat în comuna Brazi, sat Popești,
Tarla 18, parcela Cc 1053, nr. cadastral 25018, Carte funciara nr.25018,
catre doamna Ilie Doina-Roxana***

Vazand cererea doamnei Ilie Doina-Roxana domiciliata in comuna Brazi, sat Popesti, str.Ciresilor nr.63, judetul Prahova prin care solicita cumpararea terenului situat in comuna Brazi, sat Popesti, Tarla 18, parcela Cc 1053;

Avand in vedere expunerea de motive a Primarului comunei Brazi si raportul de specialitate al compartimentului de resort prin care se propune insusirea raportului de evaluare si aprobarea vanzarii catre doamna Ilie Doina-Roxana a terenului in suprafața de 181 mp aparținând domeniului privat al comunei Brazi, judetul Prahova, situat in comuna Brazi, sat Popesti, Tarla 18, parcela Cc 1053;

In baza prevederilor art. 4 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publica, cu modificarile si completarile ulterioare si a prevederilor art.123 din Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala, republicată in anul 2007, cu modificarile si completarile ulterioare;

In conformitate cu Raportul de evaluare a terenului in suprafața de 181 mp avand numar cadastral 25018, in scris in Cartea Funciara a localitatii Brazi sub numarul 25018, Tarla 18 Parcela Cc 1053, proprietate privata a comunei Brazi, intocmit de expert evaluator ing. Ciocoiu Petre;

Avand in vedere rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Brazi si avizul secretarului unitatii administrativ-teritoriale;

În temeiul art. 36 alin.1, alin. 2 lit. c) și alin. 5 lit. b), art.45 alin.(3) si art.115 alin.(1) lit.b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

Consiliul local al comunei Brazi, județul Prahova adopta prezenta hotarare:

Art. 1 Se insuseste ***Raportul de evaluare*** a terenului in suprafața de 181 mp, avand numarul cadastral 25018, in scris in Cartea Funciara a localitatii Brazi sub numarul 25018, situat in Tarla 18 Parcela Cc 1053, proprietate privata a comunei Brazi, judetul Prahova, intocmit de expertul evaluator ing. Ciocoiu Petre, prevazut in ***Anexa nr. 1*** care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 2 (1) Se aproba vanzarea catre doamna Ilie Doina - Roxana a terenului ce apartine domeniului privat al comunei Brazi, judetul Prahova, in suprafața de 181 mp, cu nr. cadastral 25018, Carte Funciara nr.25018 , situat in comuna Brazi, sat Popesti Tarla 18 Parcela Cc 1053, identificat conform planului de amplasament si delimitare a imobilului, prevazut in ***Anexa nr.2*** care face parte integranta din prezenta hotarare.

(2) Pretul de vanzare a terenului mentionat la alin.(1) este de 12.596 lei, asa cum a fost stabilit prin raportul de evaluare si va fi achitat integral de catre doamna Ilie Doina-Roxana in calitate de cumparator al terenului

(3) Cumparatorul va suporta si costurile legate de intocmirea raportului de evaluare, precum si cele ocazionate de perfectarea contractului de vanzare-cumparare

Art. 3 Se imputerniceste Primarul comunei Brazi, judetul Prahova sa semneze contractul de vanzare-cumparare in forma autentica in fata notarului public, in conditiile stabilite prin prezenta hotarare.

Art. 4 Prevederile prezentei hotarari vor fi duse la indeplinire de Primarul comunei Brazi, judetul Prahova si de compartimentele cu atributii in domeniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului, iar hotararea va fi comunicata persoanelor si autoritatilor interesate de secretarul unitatii administrativ-teritoriale.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
Octavian Păun



CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR,
Georgeta Enescu

Brazi, 23 octombrie 2018.
Nr.47.



ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA BRAZI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR.1
la H.C.L. Brazi nr. 47/2018

RAPORT DE EVALUARE

TEREN SITUAT IN IN COMUNA BRAZI, SAT POPESTI,
TARLA 18, PARCELA CC 1053,
NR. CADASTRAL 25018, CARTE FUNCIARA NR.25018

Expert tehnic ing Ciocoiu Petre

Cod Fiscal 26637814/2010

MEMBRU TITULAR ANEVAR Legitimatie nr. 11469

- *Expert evaluator intreprinderi*

- *Expert imobiliar*

- *Expert bunuri imobile*

ATESTAT DE MINISTERUL JUSTITIEI-LEGITIMATIE NR. 1009/2775/2000

- *Expert tehnic auto*

CONT IBAN BANC POST PLOIESTI RO 26 BPOS 3000 2645 331 ROL 01

Tf: 0722-234 124 : 0244-575487; e-mail : petre.ciocoiu@yahoo.com

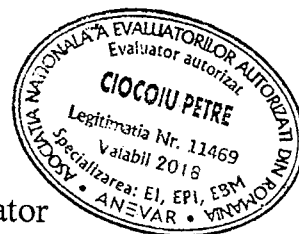
RAPORT DE EVALUARE

**Teren situat in sat Popesti, com Brazi , jud Prahova
Str Ciresilor, nr 61, jud Prahova , T18, Cc 1053**

Destinatar: Primaria com Brazi, jud Prahova

Data elaborarii:
12-10-2018

Expert evaluator
Ing Ciocoiu Petre




Expert tehnic
CIOCOIU
S. PETRE
C.F. 26637814
PLOIESTI, PRAHOVA



1.SINTEZA EVALUARII

1.1 Date generale

Obiectul evaluării . **Proprietatea imobiliară este compusă din teren St = 181 mpsi** este situat în com Brazi, jur Prahova

Nr cadastral 25018

Carte funciara 25018

Destinatar Primaria Brazi

Scopul evaluării ; Scopul evaluării este determinarea valorii de piață pentru vânzare

Ipoteze speciale

- Din datele și informațiile puse la dispoziția evaluării rezultă că proprietatea nu este grevată de sarcini

Pentru evaluare proprietatea se consideră liberă de sarcini

Descrierea proprietății

- Teren = 181 mp deschidere de 6,715 m la drum asfaltat; Terenul este plan cu o suprafață poligonală neregulată (vezi plan amplasament și delimitare imobil atașat la raport)
- Utilități – apă, electricitate, gaze, canalizare la stradă
- Pe teren nu sunt amplasate construcții
- Terenul este de tip curți construcții T18 Cc1053 situat pe Ds 1051 asfaltat și este situat între case.

Baza de evaluare Ținând cont de scopul evaluării se stabilesc și standardele ANEVAR care reglementează determinarea valorii de piață

Stabilirea valorii de piață a ținut cont de definiția dată de Standardul SEV 104– , conform căruia:” *valoarea de piață este mărimea estimată pentru care o proprietate ar fi schimbată la data evaluării, între un vânzător hotărât și un cumpărător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri*”

Abordarea evaluării proprietății este conform prevederilor Standardelor de

Evaluare a Bunurilor 2018 și anume :

SEV 100- Cadru general

SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii

SEV 102- Implemenare

SEV 103 – Raportarea evaluarii

SEV230- Drepturi asupra proprietatii imobiliare

SEV 400 –Verificarea evaluarilor

Rezultatele evaluarii - a fost obtinut in urma abordarii evaluarii prin metoda costului de inlocuire net si s-a estimat urmatoarea valoare de piata

	Abordarea prin cost	
LEI	12596	
EURO	2715	

Reconciliere si opinie evaluator

Abordarea prin cost devine relevanta cand lipsa informatiilor suficiente si credibile (oferte si tranzactii recente) limiteaza aplicarea celorlalte abordari .

Argumentele pe care se bazeaza concluzia sunt:

- fiecare valoare a fost exprimata conform metodologiei prezentate in raport
- in estimarea valorii s-a tinut cont de principiul prudentei
- valoarea nu tine de responsabilitatile de mediu si de costurile de conformare la cerintele legale
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- cursul de schimb valutar este: 1 euro = 4,6393 lei/12-10-2018

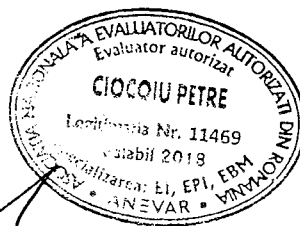
Riscurile evaluarii

Proprietatea evaluata este de natura unei proprietati imobiliare teren si este fara restrictii deosebite impuse de forma, dimendiuni, utilitate, vecinatate, - si astfel s-a putut proceda la estimarea unei valori de piata utilizabile ca valoare de cumparare

- Referitor la ***“activitatea curenta si tendintele pietei relevante”***
 - piata imobiliara a proprietatilo tip teren este activa datorita situatiei economice actuale
 - tenditele pietei este in crestere
- Referitor la ***“cerera anterioara, la cea curenta si la cea anticipata pentru astfel de proprietati in cadrul localitatii”***
 - cererea curenta este mica din cauza suprafetei reduse pentru o proprietate in mediul rural.
 - nu se preconizeaza nicio crestere a cererii in actuala situatie economica
- Referitor la ***“cererea potentiala pentru utilizari alternative”***- din cauza tipului proprietatii si a caracteristicilor constructive ale proprietatii nu exista posibilitatea utilizarii alternative care sa respecte c.m.b.u

- Referitor ***“la vandabilitatea curenta a proprietatii*** “ de specificat ca in acest moment este la un nivel scazut fata de cele tranzactionate in acest moment. Acest lucru se estimeaza si pentru viitor deoarece proprietatea are deschidere mica si terenul are o suprafata redusa
- Referitor ***“ orice impact al unor evenimente previzibile care sa afecteze valoarea”*** – pentru proprietatea imobiliara evaluata exista posibilitatea scaderii puterii de cumparare din piata.

***Expert evaluator imobiliar
Membru ANEVAR
Ing Ciocoiu Petre***



CERTIFICARE

- Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte.
- De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
- In plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva vis-à-vis de proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.
- Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.
- Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care este trecut in raport.
- Prezentul raport se supune normelor si poate fi expertizat (la cerere , cu acordul scris si prealabil al evaluatorului) si verificat , in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor SEV 400
- La elaborarea acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al
- ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.
- Evaluatorul are incheiata asigurarea de raspundere profesionala la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A

Ing . Ciocoiu Petre
Evaluator :EI;EPI;EBM:
Membru titular ANEVAR
Expert tehnic auto Ministerul Justitiei



1. Capitolul I - Termenii de referinta ai evaluarii

1.1 Obiectul evaluarii. : **Proprietatea imobiliara este compusa din teren St = 181 mpsi** este situat in com Brazi, jur Prahova

Nr cadastral 25018

Carte funciara 25018

1.2 Destinatar Primaria comunei Brazi

Scopul evaluarii ; Scopul evaluarii este determinarea valorii de piata pentru vanzare

1.3 Data evaluarii

Evaluarea s-a facut in baza informatiilor corespunzatoare inspectiei si a celor din data evaluarii 12-10-2018 , data la care se considera valabile ipotezele utilizate si valorile estimate de evaluator.

1.4 Moneda raportului

Curs schimb valutar BNR- 4,6393lei/ 12-10-2018

1.5 Beneficiarul raportului

Primaria Comunei Brazi

1.6 Prezentarea evaluatorului

Date generale:

Expert tehnic ing Ciocoiu Petre MEMBRU TITULAR ANEVAR Legitimatia nr 11469 Cod Fiscal 26637814/2010

- *Expert evaluator intreprinder*
- *Expert evaluator imobiliar*
- *Expert evaluator bunuri mobile*

ATESTAT DE MINISTERUL JUSTITIEI-Legitimatia nr.. 1009/2775/2000 -

Expert tehnic auto

CONT IBAN BANC POST PLOIESTI RO 26 BPOS 3000 2645 331 ROL 01
Tf: 0722-234 124 : 0244-575487; e-mail : petre.ciocoiu@yahoo.com

1.7 Tipul valorii estimate

Evaluarea executata conform prezentului raport reprezinta estimarea "valorii de piata" a proprietatii imobiliare prezentate.

Conform Standardului de Evaluare a Bunurilor -Cadru general definitia este urmatoarea:

"valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi schimbata la data evaluarii, intre un vanzator hotarat si un cumparator hotarat, intr-o tranzactie echilibrata, dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte a actionat in cunostiinta de cauza, prudent si fara constrangeri

Surse de informatii utilizate

Informatiile utilizate sunt :

- materialele metodologice ale ANEVAR
- din dosarul cadastral,
- din publicatiile de specialitate locale ,
- din anunturile de pe Internet,
- baza de date personala a evaluatorului
- din informatiile culese la fata locului.

Principiile de evaluare pe care se bazeaza metodele alese in urma analizei proprietatii de evaluat si a pietei sale specifice sunt:

- Principiul cererii si ofertei – care spune ca pretul unei proprietati variaza direct dar nu neaparat proportional cu cerera si oferta
- Principiul substitutiei care aplicat metodei comparatiei directe arata ca valoarea unei proprietati tinde sa fie data de pretul ce ar fi platit pentru a achizitiona o proprietate cu utilitate si atractivitate asemanatoare intr-un interval de timp rezonabil
- Principiul echilibrului conform caruia relatia intre teren si constructii si relatia dintre o proprietate si mediu trebuie sa fie in echilibru pentru ca o proprietate sa reflecte valoarea de piata reala.
- Conceptul de cea mai buna utilizare , care se bazeaza pe concluziile lor legate de cea mai profitabila folosire a zonei sau a proprietatii dintre utilizarile legal permise si fizic posibile.
- Principiul anticipatiei care incuba perceperea valorii ca fiind creata de perspectiva unor beneficii viitoare.

1.8 Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea

Evaluarea proprietatii este conform prevederilor Standardelor de

Evaluare a Bunurilor 2018 si anume :

SEV 100- Cadru general

SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii

SEV 102- Implemenare

SEV 103 – Raportarea evaluarii

SEV230- Drepturi asupra proprietatii imobiliare

SEV 400 –Verificarea evaluarilor

1.9 Ipoteze si ipoteze speciale

Analizele efectuate, opiniile si concluziile sunt limitate numai de ipotezele prevazute si de ipotezele speciale, fiind analize, opinii si concluzii profesionale obiective si personale ale evaluatorului.

1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non- conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminari , nu au fost informatii de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta materialelor contaminante sau periculoase.
- Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluarii au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate 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 datelor disponibile la data evaluarii.
- Evaluatorul a utilizat numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea si altor informatii de care evaluatorul nu a avut cunostiinta.
- Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiate in raportul de evaluare de la surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta corectitudinii datelor furnizate.
- Evaluatorul nu are nici un interes nici acum si nici in viitor in legatura cu proprietatea imobiliara in cauza
- Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare

1.9.2 Ipoteze speciale

- Suprafetele considerate se bazeaza pe valorile inscrise in documentele puse la dispozitie de cate client

- Valorile estimate sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, evolutia cursului valutar) nu se modifica semnificativ
- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai conform prezentului raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu alta evaluare cu alt scop.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- Acest raport nu va putea fi inclus in intregime sau partial in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apara.
- Acest raport este confidential si poate fi utilizat numai pentru destinatia prevazuta in raport

1.10 Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

1.11 Clauza de nepublicare

- Acest raport nu va putea fi inclus in intregime sau partial in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apara.

2. Capitolul II – Prezentarea datelor

2.1 Situatia juridica

La data inspectiei proprietatea apartinea patrimoniului comunei Brazi

Evalautorul a avut la dispozitie aceste documente cu suprafetele din documentatia pusa la dispozitie de catre beneficiar trecuta in anexe la raport

Proprietatea se considera libera de sarcini si marketabila.

2.2 Analiza zonei

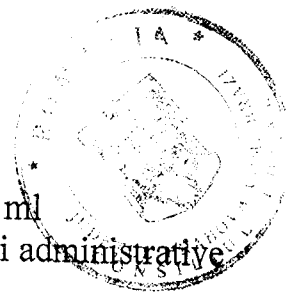
Zona si localizarea

Proprietatea imobiliara este situata in Tralaua 18 CC 1053 aflat in satul Popesti, com Brazi la o distanta de aproximativ 10 km de orasul Ploiesti

Analiza amplasamentului

Proprietatea se afla in satul Popesti, jud Prahova

Accesul este din drum satesc asfaltat pe o deschidere de 6,7 ml
Este o zona de interes imobiliar pentru dezvoltare proprietati administrative
si rezidentiale fiind in apropierea municipiului Ploiesti.



2.3 Descrierea terenului

- Teren = 181 mp deschidere de 6,715 ml la drum asfaltat; Terenul este plan cu o suprafata poligonala neregulata (vezi plan amplasament si delimitare imobil atasat la raport)
- Utilitati – apa, electricitate, gaze, canalizare la strada

3. Capitolul III Analiza preliminara a pietei imobiliare

3.1 Piata imobilelor

Analiza pietei imobiliare. Studiu de vandabilitate

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri de obicei bani.

Spre deosebire de alte piete eficiente, piata imobilara nu se autoregleaza , ci este deseori influentata de politicile guvenamentale.

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru , dar acest punct este teoretic si rareori atins.

Definirea pietei specifice

In cazul proprietatii de evaluat , pentru identificarea pietei sale specifice, s-au analizat o serie de factori:

tip proprietate ;

zona de interes rezidential

situaia economica a localitatii – comuna Brazi este o comuna cu dezvoltare economica puternica in ultima perioada

tendinta din ultimii ani este de crestere a interesului imobiliar atat rezidential cat si industrial influentat de apropierea de municipiul Ploiesti

Oferta de comparabile

Oferta de astfel de proprietati imobiliare nu este una omogene

Suprafetele terenurilor si a constructiilor se afla intr-o plaja de 500 mp pana la 10000 mp

Oferta competitiva pentru astfel de proprietate este una scazuta

Cereea de astfel de proprietati

In ceea ce priveste cererea de proprietati imobiliare de acest tip se observa o scadere sau o usoara stagnare.

Principalele cauze ar fii lipsa investitiilor si de aici lipsa locurilor de munca si scadera puterii economice a populatiei.

Toate acestea au dus la un blocaj in ceea ce priveste cererea din piata imobiliara atat a spatiilor de inchiriat cat si pentru cumparare.

Echilibrul pietei. Previziuni

Tinand cont de informatiile din piata se poate afirma ca la acest moment piata este una a vanzatorilor oferta fiind net superioara cererii

Pentru perioada urmatoare este de asteptat ca cererea sa stagneze atat pentru proprietati rezidentiale dar si pentru cele industriale

Preturile de inchiriere pot inregistra in continuare un trend descendent.

4. Capitolul IV.- Analiza datelor

4.1 Cea mai buna utilizare

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii: sa fie permisa legal; sa fie posibila fizic; sa fie fezabila financiar, sa fie maxim profitabila si doua conditii, sa fie rezonabila si justificata adecvat.

Cea mai buna utilizare a terenului- considerat liber(sau poate devenii liber) teren pentru proprietati industriale

Cea mai buna utilizare a constructiei –utilizarea cea mai buna prin prisma constructiei existente pe teren este de spatii industriale

Cea mai buna utilizare a proprietatii.

Utilizare analizata				
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezab. financiar	Maxim productiva
Industrial	-	-	x	
Comercial	x	x	x	x
Rezidential	x	x	x	x
Social	x	x	x	x

Avand in vedere cele prezentate mai sus concluzia este ca cea mai buna utilizare a proprietatii este de spatiu comercial sau social

4.2 EVALUARE

In procesul de evaluare sunt recunoscute trei abordari ale evaluarii:

- Abordarea prin piata
- Abordarea prin venit
- Abordarea prin cost

4.2.1 Abordarea prin cost

In abordarea bazata pe costuri , evaluarea terenului se face prin comparati
Calculul valorii proprietatii prin abordarea pe baza de cost este prezentat in fisa anexata la raport.



4.2.2 Abordarea prin comparatie

In abordarea bazata pe comparatii se utilizeaza comparatia directa. In metoda comparatiei proprietatea imobiliara de evaluat este comparata cu proprietati similare ce au fost ofertate/tranzactionate recent sau a caror cifre de oferta sunt cunoscute pe piata.

4.2.3 Abordarea pe baza de venit

Proprietatile imobiliare care genereaza venituri se achizitioneaza ca investitii, iar din punct de vedere al celui care investeste capacitatea de a produce profit este un element esential care influenteaza valoarea proprietatii.

O premisa de baza a acestei abordari este relatia direct proportionala intre valoarea acesteia si capacitatea ei de a genera profit.

4.3 Alegerea valorii finale

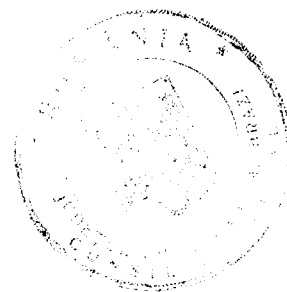
Alegerea valorii finale se face in urma unei analize care arata cat de pertinenta este fiecare metoda utilizata in evaluare; precizia ei, cat si increderea evaluatorului in corectitudinea datelor obtinute, de marimea corectiilor necesare preturilor de vanzare ale proprietatilor comparabile.

Pentru proprietatea evaluata a fost utilizata abordarea prin cost

VALOARE TOTALA PROPRIETATE =12596 lei

**Expert evaluator
Ing Ciocoiu Petre
Membru titular ANEVAR**

Anexa la raportul de evaluare



EVALUARE TEREN

Comparabila A-St= 1099 mp pret 25 euro - oferta

Comparabil;a B- St 700 mp ; pret 18,57euro – tranzactionata

Comparabila C-1400 mp ; pret 17 euro ; oferta

Comparabilele sunt anexate la raport

FISA DE EVALUARE TEREN St = 181mp

Amplasament com Brazi ;.jud Prahova

GRILA DATELOR DE PIATA

N cr t	Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabil B	Comparabil C
0	1	2	3	4	5
	Suprafata	181 mp	1099 mp	700 mp	1400 mp
0	Pret de oferta/Emp Tipul Ajustare Ajustare E/mp Pret ajustat		25 oferta -10% -2,5 22,5	18,57 tranzact -0% 18,57	17 tranzact -0% 17
1	Dreptul de pr. transmis Tipul Ajustare Ajustare E/mp Pret ajustat	deplin	Deplin 0% 0 22,5	Deplin 0% 0 18,57	Deplin 0% 0 17
2	Conditii de finantare Tipul Ajustare Ajustare E/mp Pret ajustat	numerar	Numerar 0 22,5	Numerar 0 18,57	Numerar 0 17

3	Conditii de vanzare Tipul Ajustare Ajustare E/mp Pret ajustat		Negociere libera 22,5	nl. 0 0 18,57	n.l 0 0 17
4	Conditii de piata Tipul Ajustare Ajustare E/mp Pret ajustat	sept 2018	sept 2018 0 22,5	sept 2018 0 18,57	sept 2018 0 17
5	Localizare (Tipul Ajustare Ajustare E/mp Pret ajustat		Mai buna -10% -2,25 20,25	Similar -0% -0 18,57	Similar 0% 0 17
6	Caracteristici fizice si tehnice Suprafata libera Tipul Ajustare Ajustare E/mp Pret ajustat	181	1099 -15% -3,04 17,21	700 -10 % -1,96 16,61	1400 -15% -2,55 -14,45
7	Utilitati Tipul Ajustare Ajustare E/mp Pret ajustat	Toate la str	Toate la str -0% 0 17,21	Toate la str 0% 0 16,61	Toate la str 0% 0 14,45
8.	Acces la proprietate)front stradal) Tipul Ajustare Ajustare E/mp Pret ajustat	6 ,7m	25 15% 2,6 14,62	14 - 10% -1,66 14,95	25,5 -15% 2,17 12,28
9	Poluare Tipul		similar -0 %	similar -0 %	similar 0 %

	Ajustare Ajustare E/mp Pret ajustat		-0 14,62	0 14,95	0 12,28
10	Grad de ocupare	liber	liber 0% 0 14,62	Liber 0 0 14,95	Liber 0% 0 12,28
11	Ajustare totala bruta (in %)		41 % 10,39	19% 3,62	27,8 % 4,72
12	Nr de ajustari		4	2	2
	Val.rezultata din comparabila cu cea mai mica ajustare	14,95 euro/mp ~ 15euro			
	Valoare de piata teren	181x 15 =2715 euro			

Ajustarile au fost facute dupa urmatoarele considerente:

- Au fost ajustate preturile de ofertare cu – 10 % deoarece in urma discutiilor telefonice proprietarii erau dispusi sa negocieze si procentajul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor evaluatorului in timp care au aratat ca marja de negociere este intre 10-15 %
- Pentru localizare au fost scazute sau adaugate 10 in functie de amplasarea mai buna sau mai slaba raportata la proprietatea de evaluat
- Pentru utilitatile au fost facute ajustari de 0% , toate au utilitatile la strada.
- In urma evaluari se adopta pretul obtinut la comparabila cu cele mai mici ajustari si cu cel mai mic numar de ajustari si anume pretul comparabilei B si anume 14,95 euro/ mp aproximativ 15 euro/

$$\begin{aligned}\text{Valoare de piata teren} &= 181 \text{ mp} \times 15 \text{ euro/ mp} = 2715 \text{ euro} \\ &= 2715 \text{ euro} \times 4,6393 \text{ lei} = 12596 \text{ lei}\end{aligned}$$

Obs:

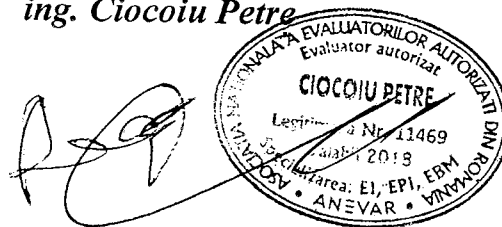
Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinand seam exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile prezentului raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente lunii septembrie 2018
- cursul de schimb BNR = 4,6393 lei
- opinia de mai sus nu reprezinta valoare pentru asigurare.

12-10-2018

Expert evaluator

ing. Ciocoiu Petre



COMPARABILE

• 0762 755 469

Brazi, judet Prahova **25 €**

Vând 1099 m2 intravilan în Negoiești des 18 m proprietar-oferta

Brazi, judet Prahova Adaugat de pe telefon La 23:18, 27 august 2018, Numar anunt: 127111327

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Intravilan
-----------	------------	-------------------------	------------

Suprafata utila	1 099 m ²		
-----------------	----------------------	--	--

Vând teren intravilan deschidere 18m. Toate utilitățile sunt în fața terenului, canalizare și toate cele lante. Sunt proprietar, nu este dat la nicio agenție. Este situat la 10 min de ploiești.

C

teren Popești Brazi Prahova

13,000 EUR-vandut

Pret Fix

- Brazii de Sus, judetul Prahova
- Liviu Liviu
- Persoana fizică

Vand teren intravilan in comuna Brazi sat Popesti. Terenul are 700mp, deschidere la strada 14m,

imprejmuit cu gard din plasa ondulata cu fundatie armata, unic proprietar, toate actele la zi, delimitare

topografica, in stanga terenului este casa, toate utilitatile (curent, apa, canalizare, gaze) sunt la hotar.

Zona linistita ideal constructie casa.

D.

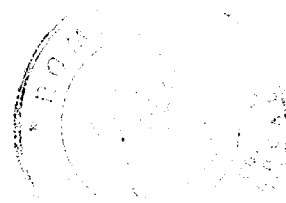
Vand teren 17 € tf 0735177527- tranzactionat

Ploiesti, judet Prahova Adaugat de pe telefon La 13:52,

29 august 2018, Numar anunt: 169924531

Oferit de

Proprietar



Samsung Galaxy Note9

Teren ideal pentru casa 1400 mp.Zona linistita in Popesti Com Brazi la 10 min de orasul Ploiesti.Deschidere teren 23.5m, toate utilitatile necesare ,terenul se afla intre case .Mai multe detalii la tefon sau la fata locului
Pret teren mp 17€ putin negociabil

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA BRAZI
PRIMAR
NR. 21.402 din 17.10.2018

EXPUNERE DE MOTIVE

***privind aprobarea vanzarii terenului in suprafata de 181 mp
apartinand domeniului privat al comunei Brazî, judetul Prahova,
situat in comuna Brazî, sat Popeşti, Tarla 18, parcela Cc 1053***

Prin Hotararea Consiliului Local Brazî nr.25 din 29 mai 2018 s-a atestat apartenenţa la domeniul privat al comunei Brazî, judetul Prahova a terenului in suprafata de 196 mp mp, situat în intravilanul satului Popeşti, comuna Brazî, judetul Prahova, Tarla 18, Parcela Cc1053, acesta fiind înscris in cartea funciara comunei Brazî nr. 25018, cu nr. cadastral 25018.

Doamna Ilie Doina Roxana domiciliata în comuna Brazî, sat Popeşti, str. Ciresilor nr.63 a solicitat cumpararea terenului mentionat anterior intrucat il detine si foloseste inca din anul 1992, fiind situat in incinta curtii sale iar pe acest teren se afla si resturile unei constructii proprietatea sa.

În conformitate cu prevederile Legii nr.215/2001 privind administraţia publică locală, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, consiliul local are initiativa si hotaraste, in conditiile legii, in toate problemele de interes local, cu exceptia celor care sunt date prin lege în competenta altor autoritati ale administratiei publice locale sau centrale. Potrivit art.36, alin.(2) lit. c), atributiile privind administrarea domeniului public si privat al comunei, orasului sau municipiului revin consiliului local, iar conform alin.(5) lit.b), consiliul local hotărăşte vânzarea, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, oraşului sau municipiului, după caz, în condiţiile legii.

Potrivit art. 123 din acelasi act normativ, consiliile locale şi consiliile judeţene hotărăsc ca bunurile ce aparţin domeniului public sau privat, de interes local sau judeţean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome şi instituţiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau judeţean, în condiţiile legii. In cazul în care consiliile locale sau judeţene hotărăsc vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unităţii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcţii, constructorii de bună-credinţă ai acestora beneficiază de un drept de preempţiune la cumpărarea terenului aferent construcţiilor. Preţul de vânzare se stabileşte pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau judeţean, după caz.

Avand în vedere cele de mai sus, propun consiliului local adoptarea Proiectului de hotarare privind ***aprobarea vanzarii terenului in suprafata de 181 mp apartinand domeniului privat al comunei Brazî, judetul Prahova, situat in comuna Brazî, sat Popeşti, Tarla 18, parcela Cc 1053, nr. cadastral 25018, Carte funciara nr.25018, catre doamna Ilie Doina-Roxana.***

PRIMAR,
Leonaş Radu



ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA BRAZI
PRIMARIA
Nr.21.415 din 17.10.2018

RAPORT DE SPECIALITATE

***la Proiectul de hotarare privind aprobarea vanzarii terenului
in suprafata de 181 mp apartinand domeniului privat al comunei Brazii, judetul Prahova,
situat in comuna Brazii, sat Popesti, Tarla 18, parcela Cc 1053, nr. cadastral 25018,
Carte funciara nr.25018, catre doamna Ilie Doina-Roxana***

Ca urmare a solicitarii doamnei Ilie Doina - Roxana, domiciliata in com. Brazii, sat Popesti, str. Ciresilor nr. 63, privind cumpararea imobilului avand numar cadastral 25018, format din teren in suprafata de 181 mp si avand identificatorii cadastrali tarla 18, parcela 1053, intravilan sat Popesti, comuna Brazii, serviciul de cadastru din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Brazii a analizat documente si stari de fapt, rezultand urmatoarele:

- Din punct de vedere juridic imobilul (teren) avand numar cadastral 25018, in suprafata de 181 mp cu identificatorii cadastrali T 18, P 1053, situat in intravilanul satului Popesti, comuna Brazii, face parte din domeniul privat al comunei Brazii, conform Hotararii nr. 25/29.05.2018 emisa de Consiliul local al comunei Brazii;
- Din punct de vedere al amplasarii, imobilul – teren avand datele de identificare mentionate anterior, situat in intravilanul satului Popesti, comuna Brazii, se afla in incinta curtii proprietatea doamnei Ilie Doina – Roxana;
- Din punct de vedere al utilitatii, terenul avand numar cadastral 25018, in suprafata de 181 mp, cu identificatorii cadastrali T 18, P 1053, situat in intravilanul satului Popesti, comuna Brazii, nu are si nu poate primi o destinatie de utilitate publica. datorita pozitionarii acestuia, fiind situat in capatul strazii Ds 1051;
- terenul in suprafata de 181 mp avand numar cadastral 25018, situat in intravilanul satului Popesti, comuna Brazii, a fost evaluat si s-a intocmit raportul de evaluare din data de 12.10.2018, valoarea de piata a acestuia stabilindu-se la 12.596 lei.
- Terenul descris mai sus nu este declarat prin lege bun de uz sau de interes national, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv celor care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

In ceea ce priveste reglementarile legale, potrivit prevederilor Legii nr.215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, atributiile privind administrarea domeniului public si privat al comunei, orasului sau municipiului revin consiliului local. Totodata, consiliul local hotaraste vanzarea, concesiunea sau inchirierea bunurilor proprietate privata a unitatii administrativ-teritoriale, in conditiile legii.

Potrivit art. 123 din acelasi act normativ, consiliile locale si consiliile judeatene hotarasc ca bunurile ce apartin domeniului public sau privat, de interes local sau judeatan, dupa caz, sa fie date in administrarea regiilor autonome si institutiilor publice, sa fie concesionate ori sa fie

închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii. În cazul în care consiliile locale sau județene hotărăsc vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

Pentru motivele prezentate mai sus, precum și pentru faptul că pe acest imobil se afla resturile unei construcții proprietatea doamnei Ilie Doina-Roxana, și mai multe deseuri aparținând acesteia, situație improprie pentru zona de locuințe a intravilanului, se constată că sunt îndeplinite condițiile prevăzute de lege și se recomandă adoptarea Proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării terenului în suprafața de 181 mp aparținând domeniului privat al comunei Brazi, județul Prahova, situat în comuna Brazi, sat Popești, Tarla 18, parcela Cc 1053, nr. cadastral 25018, Carte funciara nr.25018, către doamna Ilie Doina-Roxana, domiciliată în com. Brazi, sat Popești, str. Cireșilor nr. 63.

Intocmit,
Buga Daniel-Anton



100058845835

Incheiere Nr. 59098 / 03-07-2018

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

Dosarul nr. 59098 / 03-07-2018

INCHEIERE Nr. 59098**Registrator:** NICOLETA RADMILA POLEACU**Asistent:** CLAUDIA CEAUSU

Asupra cererii introduse de COMUNA BRAZI domiciliat in Loc. Neidentificata, Nr. 45, Jud. Prahova privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.15328/02-07-2018 emis de Primăria comunei Brazi;
- Act Administrativ nr.25/29-05-2018 emis de Primăria comunei Brazi;

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 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere art. 41 alin. 5 indice 2 din Legea 7/1996 r(3)

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 25018
- se inscrie provizoriu dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA BRAZI, (domeniu privat), sub B.1 din cartea funciara 25018 UAT Brazi;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA BRAZI

PIRVAN FLORIN-ADRIAN

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

Data soluționării,

09-07-2018

Registrat

NICOLETA RADMILA POLEACU

(parafa si semnatura)

Asistent Registrator,

CLAUDIA CEAUSU

(parafa si semnatura)

*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidenta de cadastru si carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 25018 Brazi

Nr. cerere	59098
Ziua	03
Luna	07
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Popești, Str. Ciresilor, Nr. 61, Jud. Prahova, T18, Cc1053

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	25018	Din acte: 196 Masurata: 181	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
59098 / 03/07/2018		
Act Administrativ nr. 15328, din 02/07/2018 emis de Primăria comunei Brazi; Act Administrativ nr. 25, din 29/05/2018 emis de Primăria comunei Brazi;		
B1	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA BRAZI , (domeniu privat)		

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	0.171
6	7	5.376
7	8	7.957
8	9	2.725
9	10	7.741
10	11	6.715
11	12	12.821
12	1	10.704

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de 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. 211.

Data soluționării,

09-07-2018

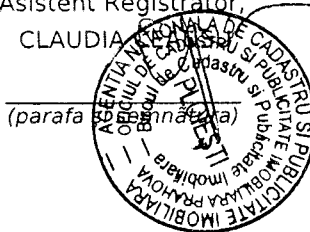
Data eliberării,

11.10.2018

Asistent Registrator,

CLAUDIA

(parafa și semnătura)



Referent,



(parafa și semnătura)

ANEXA NR.1.33
la regulament

MEMORIU TEHNIC

1. Adresa imobil: *județul Prahova, uat Brazi, sat Popești, str. Cireșilor nr.61, T18, Cc1063.*

2. Tipul lucrării:

- Documentația cadastrală de primă înscriere;
- Cadastru sporadic;
- Cod 2.1.1. – Recepție și înscriere în cartea funciară
- Tarif –0 lei;

3. Scurtă prezentare a situației din teren:

- S-a analizat situația existentă, conform datelor și documentelor deținute de proprietar, în relație cu elementele existente în teren;
- S-au solicitat informații actualizate, din baza de date a oficiului teritorial/biroului teritorial;
- Împreună cu proprietarul am procedat la identificarea amplasamentului imobilului pe limite naturale sau convenționale, în vederea efectuării măsurărilor;
- Imobilul este format din teren si trei construcții. Construcțiile nu fac obiectul documentației;
- Terenul este împrejmuit parțial cu gard de metal și lemn;
- Terenul are suprafața măsurată de **181 m²**;
- Terenul are suprafață din acte de **196 m²**;
- Terenul are destinația

4. Operațiuni topo-cadastrale efectuate:

a) Metode de lucru:

- *metoda cinematică în mod RTK*, prin utilizarea de corecții diferențiale provenind de la serviciul specializat ROMPOS - Receiver GNSS HI-TARGET V30.
- *metoda drumuirii cu radieri* pentru determinarea limitelor construcției și a detaliilor care nu au putut fi observate cu

❖ Distanța maximă de măsurare cu prisma rotundă
GPH1 3500m;

c) **Prelucrarea și modul de stocare:** Prelucrarea măsurătorilor a fost realizată cu softuri de tip CAD și TopoLT, iar stocarea datelor a fost efectuată pe dispozitive de tip hardware;

d) **Organizarea și reprezentarea datelor:**

- Planul de amplasament și delimitare în format analogic a fost reprezentat în format A3, la scara 1:500;
- Coordonatele au fost determinate în Sistemul de Proiecție Stereo 1970 ;

5. Documentația cadastrală de înscriere a unei construcții definitive pe un teren înscris în cartea funciară conține

- a) Borderou;
- b) Dovada achitării tarifului, dacă este cazul;
- c) Cererea de recepție și înscriere;
- d) Declarația pe proprie răspundere cu privire la identificarea imobilului măsurat;
- e) Copiile actelor de identitate ale proprietarilor și ale altor titulari de drepturi reale persoane fizice/adeverință emisă de către Serviciul Public Comunitar de Evidența Populației din care să rezulte datele de identificare sau certificatul constatator, în cazul persoanelor juridice;
- f) Copia extrasului de carte funciară pentru informare sau copia cărții funciare, dacă este cazul;
- g) Certificatul fiscal eliberat de primăria în circumscripția căreia se află imobilul respectiv;
- h) Originalul sau copia legalizată a înscrisurilor în temeiul cărora se solicită înscrierea;
- i) Inventarul de coordonate al punctelor de stație și al punctelor radiate,
- j) Calculul analitic al suprafețelor;
- k) Memoriul tehnic;
- l) Planul de amplasament și delimitare;
- m) Certificatul de căsătorie în copie legalizată când este cazul.

DATA: 01.07.2018



Executanți

TEAMCAD TOP DESIGN SRL

Inginer geodez: Florin-Adrian PIRVAN

