

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL BREAZA

HOTĂRÂRE

privind vânzarea în condițiile legii, a unui teren proprietate privată a orașului Breaza,
situat în Breaza, str. Gării, nr.21

Având în vedere expunerea de motive nr.15470/25.10.2013, formulată de dl. Costin-Răzvan Bălășescu, Primarul orașului Breaza ;

Luând act de :

-raportul de specialitate nr.15471/25.10.2013 întocmit de dna Dabija Petruța, reprezentantul Compartimentului agricol și cadastru din cadrul Primăriei orașului Breaza;

-raportul de specialitate nr.15472/25.10.2013 întocmit de dna Sichim Elena, șef Serviciu financiar contabil;

-raportul Comisiei pentru prognoza...buget finanțe, administrarea domeniului public și privat comert și servicii din cadrul Consiliului Local al orașului Breaza;

- avizul nr. 15473/25.10.2013 al secretarului orașului Breaza;

În conformitate cu prevederile art. 36 alin.(5) lit. "b" raportat la alin. (2) lit. "c" coroborat cu art.123 alin. (1) teza finală, alin. (3) și (4) din Legea nr. 215/2001;

În temeiul prevederilor art.115 alin. (1) li. "b" coroborat cu art. 45, alin. (3) din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

Consiliul Local al orașului Breaza adoptă prezenta hotărâre:

Art.1(1) Aprobă vânzarea terenului proprietate privată a orașului Breaza situat în orașul Breaza, str. Gării, nr.21 în suprafață de 380 mp, aferent construcției.

(2) Imobilul este identificat în planul de amplasament și delimitare al corpului de proprietate având număr cadastral 25622, intabulat la Cartea Funciara cu numărul 25622, Anexa I la prezenta hotărâre.

Art.2(1) Prețul de vânzare este de 27400 lei la care se adaugă TVA, stabilit pe baza raportului de evaluare întocmit de expert tehnic – evaluator Beldeanu Liliana, Anexa II la prezenta hotărâre.

(2) Acordă drept de preemțiune la cumpărarea terenului dnei Baharian Anca Dorina, domiciliată în VS Laurent H4N IR2 Quebec, Montreal, identificată cu Pașaport nr. WR006620 proprietarul construcției și a terenului ocupat de acesta.

(3) Prețul de vânzare al imobilului prevăzut la alin. (1), va fi achitat în 4 rate de către dna Baharian Anca Dorina, în următoarele condiții:

a) prima rată-avans de 25 % din prețul de vânzare;

b) celelalte trei rate se vor plăti semestrial până la sfârșitul sem.I al anului 2015, fără acordarea unor termene de grație;

c) perceperea unei dobânzi anuale de 10 %.

d) constituirea de către cumpărător a garanției pentru asigurarea plății ratelor, prin instituirea unei ipoteci pe imobilul care face obiectul vânzării."

Art.3. Dna Baharian Anca Dorina va fi notificată în termen de 15 zile asupra prezentei hotărâri și își poate exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Art.4. Dna Baharian Anca Dorina va suporta costurile generate de elaborarea documentației premergătoare (lucrare tehnică de cadastru și raport de evaluare) precum și a actelor necesare perfectării contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Art.5. Prezenta va fi comunicată prin grija Serviciului Administrație Publică Locală: Prefecturii Prahova, Primarului orașului Breaza, Biroului UAT, Serviciului Financiar-Contabil, dnei Baharian Anca Dorina.

**Preșdinte de ședință,
Consilier local,
Burlacu Ion**

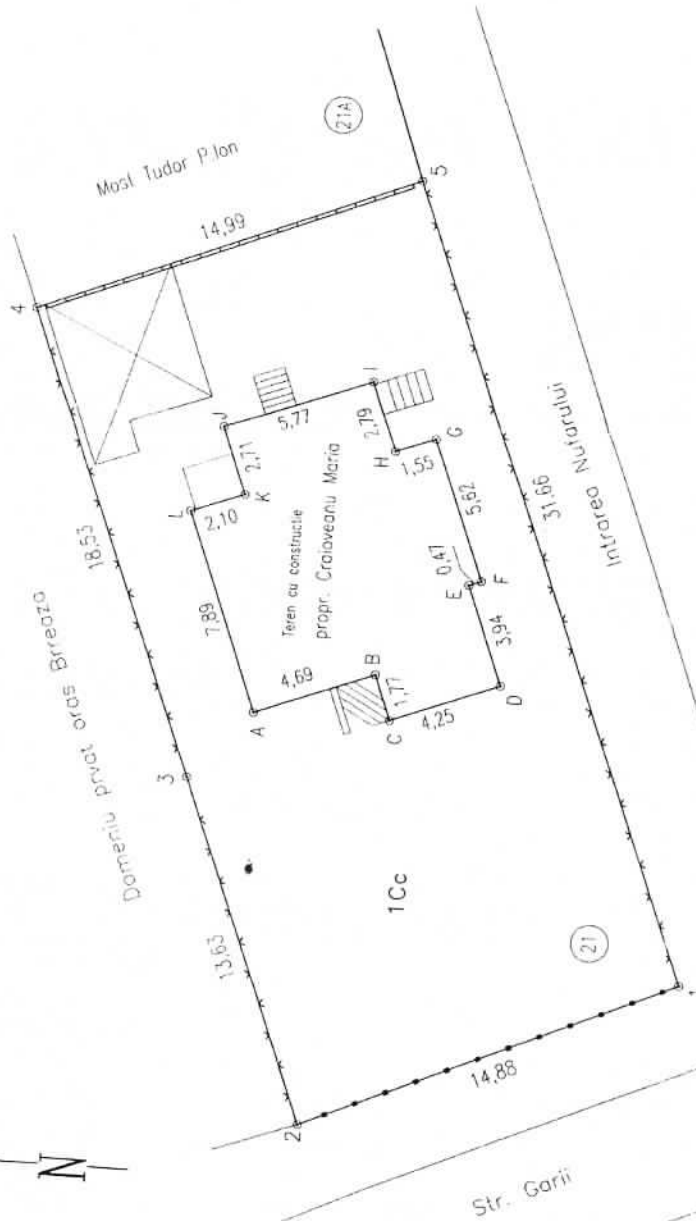
Breaza, 31 octombrie 2013
Nr.132



**Contrasemnează,
Secretar oras,
Moldoveanu Elena**

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

Nr. cadastral 25672
 Suprafata masurata 380mp
 Adresa imobilului BREAZA, str. Garii, nr.21
 Cartea funciara nr. UAT Brezno
 Taria 28, parcela 665/1 - intravilan



INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	Y [m]	X [m]
1	553112.313	408329.607
2	553106.296	408343.220
3	553119.011	408348.120
A	553121.586	408345.807
B	553123.245	408341.419
C	553121.590	408340.794
D	553123.093	408336.815
E	553126.778	408338.207
F	553126.945	408337.764
G	553132.202	408339.752
H	553131.669	408341.209
I	553134.276	408342.195
J	553132.237	408347.588
K	553129.706	408346.632
L	553128.963	408348.596
A	553121.586	408345.807
4	553136.289	408354.803
5	553141.891	408340.903

Suprafata totala masurata = 380mp
 Suprafata constructiilor = 380mp

Executiv, AUTORIZARE
 Ing. BURLACU Serban ROSARIU, 0058
 Data: 04.06.2013
 Burtacu I.
 Sandu

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Nr. parcela	Categorie de folosinta	A. Date referitoare la teren		Mentii
		Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	
1	Cc	380mp	32500	Teren intravilan, imprejmuit partial (la exterior)
Total	Cc	380mp	32500	

Cod constr.	B. Date referitoare la constructie		Mentii
	Suprafata masurata la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	
Total			

Presedinte edinta
 Consilier local
 Burtacu Ion



Contrasemnate
 secretar ora
 Moldoveanu Elena

Anexa la KCL132/31.10.2013

S.C. SEVAL S.R.L

Ploiesti, Str. V. Costache nr.43

J 29/ 195/ 2005

C.U.I. 17171579

Tel. / Fax: 0244 510949

Anexa II la HCL nr. 132/31.10.2013

Președinte redntr



SEVAL

Barbănu Ion

JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA ORAȘ BREAZA
ROMÂNIA
Nr. - 11.686
2013 Luna 08 Ziua 13
Data _____

RAPORT DE EVALUARE

Teren, S = 380 mp

Breaza, Str. Garii nr.21, Jud. Prahova

Beneficiar : CONSILIUL LOCAL BREAZA

Întocmit,

Ing.Liliana Beldeanu



August 2013

C U P R I N S

A. SINTEZA EVALUARII

1. Rezultatele evaluarii
2. Opinia evaluatorului

B. PREZENTARE GENERALA

1. Obiectul raportului de evaluare
2. Scopul evaluarii
3. Data evaluarii
4. Metodologia de evaluare
5. Ipoteze si conditii limitative

C. ANALIZA DE PIATA

D. DESCRIEREA PROPRIETATII

1. Statut juridic
2. Amplasament. Descriere zona.

E. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

1. Abordarea prin piață
2. Opinia evaluatorului.

Anexe: Anexa 1 – Descriere amplasament
 Anexa 2 - Calculul valorii de piata a terenului
 Poze

Declaratie de conformitate

Ing. Liliana Beldeanu, membru titular UNEAR, nr.legitimatie 10615, declar pe propria raspundere urmatoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în raport;
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietății evaluate;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului;
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu standardele internaționale de evaluare - IVS editia 2011;
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională;
- evaluatorul are experiența în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;
- inspectia proprietății a fost efectuată de ing. Calin Beldeanu, membru titular UNEAR, nr. legitimatie 10614, persoana delegată de evaluator;
- nici o persoană nu a acordat evaluatorului asistență profesională în elaborarea prezentului raport.

Ing. Liliana Beldeanu



A. SINTEZA EVALUARII

La solicitarea Consiliului Local al orasului Breaza s-a inspectat si evaluat proprietatea imobiliara situata în orasul Breaza, Str. Garii nr.21, judetul Prahova.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea *valorii de piata* a activului asa cum este definita în standardele internationale de evaluare - IVS editia 2011, în vederea vânzarii .

Abordarea evaluarii este conform standardelor internationale de evaluare.

Data la care valoarea raportata este valabila este : 07.08.2013

Proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare este situata in zona semicentrala a orasului Breaza si este de tip teren intravilan, curti constructii, în suprafata de 380 mp.

1. Rezultatele evaluarii

La data evaluarii, în urma aplicarii metodei de evaluare prezentate în acest raport a fost obtinuta urmatoarea valoare (rotunjita):

➤ Abordarea prin piata:

$$V \text{ comp} = 27.400 \text{ lei}$$

2. Opinia evaluatorului

Având în vedere scopul prezentului Raport de evaluare, informatiile de piata si caracteristicile proprietatii imobiliare, în opinia evaluatorului, valoarea obtinuta reflecta valoarea de piata a acesteia, argumentat de faptul ca se bazeaza pe date corecte si concrete oferite de piata imobiliara.

Astfel, *valoarea de piata* a proprietatii imobiliare situata în orasul Breaza, Str.Garii nr.21, judetul Prahova de tip teren intravilan – curti constructii, in suprafata de 469,18 mp, este în opinia evaluatorului:

$V = 27.400 \text{ lei (6.194 EUR; 16,3 EUR/ mp) .}$

Valorile raportate nu contin T.V.A.

B. PREZENTARE GENERALA

1. Obiectul raportului de evaluare

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliara situata în zona semicentrala a orasului Breaza, Str.Garii nr.21, judetul Prahova, reprezentând:

- Teren intravilan- curti constructii, S = 380 mp

2. Scopul evaluarii

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea *valorii de piata* a activului asa cum este definita în standardele internationale de evaluare - IVS editia 2011, în vederea vânzarii.

Prezentul raport de evaluare se adreseaza Consiliului Local al orasului Breaza în calitate de *client*.

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliara poate avea o valoare diferita.

3. Data evaluarii

Data la care valoarea estimata este valabila, este 07.08.2013.

Curs valutar B.N.R. = 4,4304 lei/ EUR

4. Metodologia de evaluare

Evaluarea realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a *valorii de piata* în vederea vânzarii.

***Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumparator hotarât si un vânzator hotarât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile au actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere.*

Conform standardelor internationale de evaluare IVS 2011, pentru estimarea *valorii de piață*, se folosesc urmatoarele abordari:

Abordarea prin piață – oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Abordarea prin venit – oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Abordarea prin cost – oferă o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

În cazul de față, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată abordarea prin piață - metoda comparației directe.

Metoda comparației directe se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemănări sau diferențieri.

5. Ipoteze și condiții limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- ◆ Evaluarea s-a bazat pe datele din documentele puse la dispoziție de beneficiar și a celor obținute ca urmare a inspecției la fața locului.
- ◆ În baza informațiilor primite, proprietatea a fost considerată în procesul evaluării ca fiind lipsită de sarcini.
- ◆ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- ◆ Nu s-a efectuat nici o investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. Evaluatorul a presupus că nu sunt, pe sau în cadrul proprietății, nici un fel de substanțe poluante, care ar putea contamina proprietatea și afecta valoarea acesteia.
- ◆ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt 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 a avut cunoștința.
- ◆ Intrarea în posesie a unei copii a acestui raport nu implică dreptul la publicare a acestuia.

- ◆ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.
- ◆ Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazuta în raport.
- ◆ In conformitate cu uzantele din Romania, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata în raport si înca un interval de timp limitat dupa aceasta data, în care conditiile specifice pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.
- ◆ Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati. Nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanta.

C. ANALIZA DE PIATA

Analiza pieței imobiliare este o etapa de baza parcursa de catre evaluator în vederea estimării cât mai corecte a valorii de piața a unei proprietăți imobiliare.

Studiul pornește de la definirea tipului de proprietate, de la analiza potențialului de a produce venituri, studiind localizarea proprietății imobiliare, precum si caracteristicile investitorilor si proprietarilor.

Oferta de vânzare a terenurilor libere din zona Breaza este relativ mare, preturile pentru terenuri amplasate in locatii similare aflându-se în intervalul 20 - 40 EUR/mp în functie de pozitie, suprafata, morfologie si dotarea tehnico- edilitara a zonei.

Piata imobiliara este încă o piata a vânzatorului, deci este o piata activa.

D. DESCRIEREA PROPRIETATII

1. Statut juridic

Proprietatea face parte din inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al orasului Breaza. Dreptul de proprietate este complet.

Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului urmatoarele documente:

- Incheiere nr.9763/ 20.06.2013
- Extras de carte funciara pentru informare nr.9763/ 14.06.32013
- Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate

2. Amplasament. Descrierea zonei

Proprietatea imobiliara este situata in zona semicentrala orasului Breaza.

Accesul se face din Str. Garii, strada asfaltata.

Din punct de vedere al morfologiei, terenul are o inclinatie generala mica.

Utilitati: zona dispune de retea de energie electrica, apa, canalizare, gaze.

Suprafata terenului este de 380 mp.

Caracteristicile proprietatii se regasesc in Anexa nr.1.

E. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

1. Abordare prin piață

Anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția și echilibrul sunt principiile evaluării care influențează valoarea terenului.

Anticiparea unei eventuale cereri viitoare de spații într-o anumită zonă va motiva investitorii să cumpere terenuri pentru construcție.

Relația dintre cerere și oferta și faptul că un cumpărător nu va plăti mai mult decât pentru un teren similar vor determina prețul de achiziție.

Principiul echilibrului face legătura între elementele unei proprietăți, între care terenul are un rol esențial.

De asemenea, caracteristicile fizice ale terenului (dimensiunea, forma, topografia, raportul laturilor, localizarea etc.) și existența unor utilități (apa curentă, canalizare, energie electrică, gaze etc.) influențează utilizarea terenului și implicit valoarea sa.

Un lot de teren devine amplasament când este îmbunătățit și gata de a fi utilizat pentru un scop anume. De obicei, se spune că terenul are valoare, iar construcțiile pot crește sau nu această valoare.

Metoda comparației directe este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere, când există date suficiente și sigure privind tranzacțiile similare în zonă.

Această metodă este cel mai des utilizată în cazul în care există date comparabile, analizându-se prețurile și acele informații referitoare la loturi de teren similare. Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la terenurile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri.

Au fost selectate și analizate proprietăți comparabile (terenuri libere) oferite spre tranzacționare, situate în zonă.

Calculul valorii de piață a fost efectuat în Anexa 2- Calculul valorii de piață a terenului, rezultând o valoare rotunjită de :

Valoare teren = 27.400 lei (6.194 EUR; 16,3 EUR/mp)

2. Opinia evaluatorului

Tinând cont ca metoda comparatiei directe se bazeaza pe date concrete si corecte furnizate de piata imobiliara, în opinia evaluatorului valoarea rezultata reflecta valoarea de piata a proprietatii.

Astfel, valoarea estimata la data de 07.08.2013, pentru proprietatea imobiliara situata în zona semicentrala a orasului Breaza, Str. Garii nr.21, judetul Prahova, in suprafata de 469,18 mp, este :

V = 27.400 lei (6.194 EUR; 16,3 EUR/mp)

Întocmit,
Ing. Liliana BELDEANU



Anexa 2

Calculul valorii de piata a terenului

Breaza, str. Garii, nr.21

Element de comparatie	Teren de evaluat	Proprietati comparabile			
		1	2	3	4
Pret de vanzare (EUR/ mp)	? EUR/mp	31,0	25,0	20,0	40,0
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
<i>Corectie</i>		0,0	0,0	0,0	0,0
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
<i>Corectie</i>		0,0	0,0	0,0	0,0
Conditii de vanzare		Independent/ Oferta	Independent/ Oferta	Independent/ Oferta	Independent/ Oferta
<i>Corectie</i>		-9,3	-7,5	-6,0	-12,0
Pret corectat		21,7	17,5	14,0	28,0
Conditii de piata	08 2013	08 2013	08 2013	08 2013	08 2013
<i>Corectie</i>		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret corectat		21,7	17,5	14,0	28,0
Localizare	Garii	Breaza de Jos	Breaza de Jos	Breaza de Jos	Breaza de Jos
<i>Corectie</i>		0,0	3,5	2,8	0,0
Pret corectat		21,7	21,0	16,8	28,0
Suprafata (mp)	380	626	1.964	5.437	900
<i>Corectie</i>		0,3	1,9	6,1	0,6
Pret corectat		22,0	22,9	22,9	28,6
Deschidere	20	12	15	24	51
<i>Corectie</i>		1,4	0,8	-0,7	-5,2
Pret corectat		23,4	23,8	22,2	23,4
Tip teren	construit	liber	liber	liber	liber
<i>Corectie</i>		-7,0	-7,1	-6,7	-7,0
Pret corectat (EUR/mp)		16,3	16,6	15,6	16,4
Corectie neta totala		-14,7	-8,4	-4,4	-23,6
Corectie bruta totala		18,0	20,9	22,3	24,9
		57,92%	83,56%	111,32%	62,22%

Corectii

Conditii de vanzare	Pentru corectia aferenta conditiilor de vanzare, s-a aplicat o reducere de 30 % considerata coeficient de negociere între pretul de oferta si pretul de tranzactionare.			
Localizare	Pentru corectia aferenta localizarii, comparabilele 2 si 3 au fost corectate pozitiv cu 20%			
Suprafata	Pentru corectia aferenta suprafetei s-au analizat comparabilele 2 si 3. Se observa ca pentru o diferenta de suprafata de 3473 mp, diferenta de pret este de 4,2 EUR/mp. Cu aceasta valoare (4,2/3473) s-au corectat diferentele dintre subiect si comparabile.			
Deschidere	Pentru corectia aferenta deschiderii s-au analizat comparabilele 1 si 4. Se observa ca pentru o diferenta de deschidere de 39 m, diferenta de pret este de 6,6 EUR/mp. Cu aceasta valoare (6,6/39) s-au corectat diferentele dintre subiect si comparabile.			
Tip teren	Pentru corectia aferenta tipului de teren toate comparabilele au fost corectate negativ cu 30%.			
Valoare teren =	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">6.194 €</td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">4,4304 lei</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">27.400 lei</td> </tr> </table>	6.194 €	4,4304 lei	27.400 lei
6.194 €	4,4304 lei			
27.400 lei				