

**ROMANIA**  
**JUDETUL PRAHOVA**  
**COMUNA IZVOARELE**  
**CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂRE**

**privind vanzare teren din domeniul privat al comunei Izvoarele, judetul Prahova**

Consiliul Local al comunei Izvoarele, judetul Prahova , întrunit in sedinta ordinara ,

*Avand in vedere :*

- referatul de aprobare inregistrat cu nr. 6554/05.08.2021 si proiectul de hotarare initiat de Primarul comunei Izvoarele, inregistrat cu nr. 6555/05.08.2021 cu privire la inchirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren aparținând domeniului privat al comunei Izvoarele
- Hotararea consiliului local nr . 30/05.07.2021 privind inregistrarea in domeniul privat a trei loturi de teren. Incheierile si extrasele de carte funciara emise de ANCPI cu nr.14057,14061 si 14074 din 22.07.2021;
- raportul de specialitate al Compartimentului de specialitate inregistrat cu nr .6556 /05.08.2021.
- raportul de avizare al Comisiei de specialitate nr.7054/26.08.2021 din cadrul Consiliului Local Izvoarele;

*Lund act de :*

- prevederile art. 1730 – 1740 din Legea nr. 287/2009 privind Noul Cod civil cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile art. 129 , alin ( 1 ) , ( 2 ) litera „c” si alin ( 6 ) litera „b”, art. 363 si 364 din Ordonanta de Urgenta 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările si completarile ulterioare ;
- prevederile art. 5 din Legea nr. 21 din 10 aprilie 1996, legea concurenței, republicată, cu modificările si completările ulterioare;

În temeiul art 196 alin (1) , litera „ a” si art. 139 , alin( 1) si alin (3) litera „g” . din Ordonanta de Urgenta 57/2019 , privind Codul administrativ, curnodificarile si completarile ulterioare ;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă vanzarea prin negociere directa cu respectarea dreptului de preemtiune a urmatoarele suprafete de teren :

1. 2311 mp intravilanul comunei , T 21 Parcela 325 ps, numar cadastral 22712;
2. 236 mp intravilanul comunei , T 21 Parcela 325 ps, numar cadastral 22713 ;
3. 155 mp intravilanul comunei , T 21 Parcela 325 ps, numar cadastral 22719 ;

**Art.2.** Prețul de pornire al negocierii va fi următorul : Lot 1 + Lot 2 - 31284 lei si Lot 3 - 3321 lei , conform Raportului de evaluare intocmit de expert evaluator autorizat ANEVAR Petre Ciocoiu, anexa nr. 1 ce face parte integranta din prezenta Hotarare .

**Art.3.** Vanzarea se va realiza conform Caietului de sarcini prevazut la anexa nr.2, care face parte integranta din prezenta hotarare.

**Art.4. (1) Beneficiarii dreptului de preemțiune :**

1. Matei Victor pentru lotul 1 – 2311 mp și lotul 2 – 236 mp – conform Plan de delimitare imobil, anexa nr. 3, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre

2. Icleanu Florin pentru lotul 3 – 155 mp anexa nr. 4, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre

(2) Pentru exprimarea opțiunii de cumpărare beneficiarii dreptului de preemțiune vor fi notificați în termen de 15 zile de la aprobarea hotărârii .

**Art.5.** Orice alte dispoziții contrare își încetează efectele .

**Art.6.** Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul comunei Izvoarele .

**Art.7.** Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul și pe site-ul Primăriei comunei [www.izvoarele-ph.ro](http://www.izvoarele-ph.ro) și se transmite către:

- Primarului comunei , domnul Grigore Ioan Paul ;
- Instituția Prefectului județul Prahova

**Data în comuna Izvoarele , județul Prahova, astăzi 26.08.2021  
Nr.40**

**PRESEDINTE DE SEDINTA ,**

**PATRAȘCU GHEORGHE**



**Contrasemnează,  
SECRETAR GENERAL UAT**

Jr. Florica Diaconu

ANEXA NR. 1 LA H.O.L NR. 40/26.08.2021



*[Handwritten signature]*

Expert tehnic Ing Clocoiu Petre

Cod fiscal 26637814/2010

ATESTAT DE ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR

- Expert evaluator intraprinzari

- Expert evaluator imobiliar

- Expert evaluator bunuri mobile

MEMBRU TITULAR ANEVAR Legitimatia nr 11469

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

- Expert tehnic auto

CONT IBAN BANC TRANSILVANIA PLOIESTI: RO 27 BTIB RON CRTOP 856 73901  
TC: 0722-234 124 ; e-mail: petre.clocoiu@yahoo.com

Județul PRAHOVA	
Primăria Comunei IZVOARELE	
INTRARE / IESIRE NR. 6790	
ZI. 17	LUNA 08 AN 2021

Nr 61/10-082021

# RAPORT DE EVALUARE

Trei loturi de teren : Lot 1-231 i mp- Nr cadastral = 22712

Lot 2- 236 mp; Nr cadastral = 22713

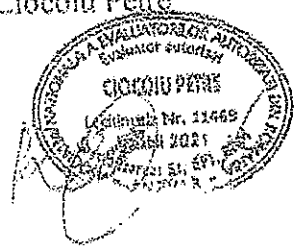
Lot 3-188 mp - Nr cadastral = 22719

Beneficiar ;

PRIMARIA COMUNEI IZVOARELE

Data elaborarii:  
10-08-2021

Expert evaluator  
Membru titular ANEVAR  
Ing Clocoiu Petre



**Cap I – Introducere – Prezentarea datelor -**  
**Termenii de referință ai evaluării**

**1.1. Beneficiar raport evaluare**  
**PRIMARIA COMUNEI IZVOARELE**

**1.2 Identificarea și competența evaluatorului**  
**Prezentarea evaluatorului:**

Expert tehnic ing Ciocoiu Petre MEMBRU TITULAR ANEVAR Legitimția nr 11469

Cod Fiscal 26637814/2010

ATESTAT DE ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR

- *Expert evaluator întreprinder*

- *Expert evaluator imobiliar*

- *Expert evaluator bunuri mobile*

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

- *Expert tehnic auto*

CONT IBAN BANC TRANSILVANIA PLOIESTI

RO 27 BTRL RON CRTOP 855 73901

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

**1.3 Data numirii expertului**  
Contract nr 61/10-08-2021

**1.4 Obiectul și scopul expertizei**  
Stabilirea valorii de piață a celor trei loturi de teren: lot 1-2311 mp; lot 2-236 mp; lot 3-155 mp

**1.5 Data inspecției**  
Inspectarea terenului a fost făcută în data 25-07-2021, în prezența reprezentantului Primăriei Izvoarele

**1.7 Material documentar pe care se bazează evaluarea**

- extrase de carte funciara
- Informații de la fața locului din timpul inspecției proprietății
- Informații de la societăți imobiliare care activează în Prahova pentru zona analizată
- Informații publice preluate de pe Internet
- Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020
- Informații Revista Valoarea oriunde este ea-
- Plan de amplasament și delimitare al imobilului.

## 1.8 Data efectuării raportului de expertiză

10-08-2021;

Curs oficial BNReuro : 1 euro = 4,9131 lei

## 1.9 Identificarea proprietății de evaluat

Loturile de evaluat sunt amplasate la o limită a satului Izvoarele, amplasate între proprietăți particulare în vecinătatea albiei râului Teleajen

- Datele topografice au fost luate din Cartile Funciare, Planurile cadastrale și din Planul topografic întocmit de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova

Gradul de poluare este mic, nu sunt noxe în zona iar traficul auto este foarte redus

Dreptul de proprietate de evaluat este dreptul de proprietate considerat deplin

Pentru efectuarea expertizei a fost inspectat terenul. Pe loturile de teren nu au fost identificate construcții – vezi planșele foto atasate la raport.

Pentru a fi utilizat terenul trebuie defrisat de vegetația crescută necontrolată.

Terenurile au fost împrejmuite de către proprietățile vecine și în momentul inspecției era crescută vegetație în mod sălbatic.

*De menționat că lotul 1 de teren este pe aproximativ 50 % o pantă a unei rape și care are o înclinare de aproximativ 70 % și care nu poate fi utilizat, pe el crescând vegetație sălbatică necontrolată.*

## 1.9 Ipoteze lucru și ipoteze speciale

Evaluarea s-a bazat pe informațiile obținute din actele din dosar și în urma inspecției directe împreună cu reprezentanții Primăriei Izvoarele

- nu se asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate, acesta considerându-se a fi valabile,

- la elaborarea lucrării au fost luați în calcul toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație. După cunoștința evaluatorului toate informațiile sunt corecte.

- evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factorii de mediu, conducte subterane etc, care ulterior ar putea influența în vreun sens valoarea terenului în cauză.

- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător

- metodologic în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile legale, de prețurile de utilizare pentru parcare în orașul Sinaia precum și de situația reală din teren.

Principial, raportul de evaluare respectă Standardele de Evaluare, Notele ANEVAR precum și materialul bibliografic de specialitate.

- Evaluatorul a prezentat in raport toate elementele necesare pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si starii de pe teren
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie si pe care le considera veridice existand posibilitatea altor informatii de care evaluatorul nu avea acces
- In afara celor descrise in raport nu au fost observate existent unor material periculoase care nu ar avea legatura cu proprietatea si ar afecta valoarea acestuia prin pericolozitatea lor.
- In urma evaluarii valorile obtinute pentru teren nu pot fi utilizate in alt scop decat cel pentru care a fost intocmit raportul.
- Potrivit scopului evaluarii , evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultant ulterioara.
- Continutul acestui raport, atat in totalitate cat si in parte, nu poate fi mediatizat , facut public si trebuie utilizat decat pentru scopul descris in raport
- Estimările , proiectile si previziunile din acest raport s-au bazat pe situatia pietei la data evaluarii, pe factorii anticipati de oferta si cerere , pe presupunerea unei economii stabile si de aceea corespund pentru o anumita perioada de timp .
- Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare

#### **Ipoteze speciale**

Pentru intocmirea raportului evaluatorul a luat in calcul urmatoarele ipoteze speciael:

- Evaluarea loturilor de teren a fost facuta in ipoteza ca acestea sunt libere si ca in subteran nu sunt conducte ascunse care ar impiedica utilizarea acestuia .
- Ipoteza ca terenul este bun de construire – fara alte impedimente de mediu sau judiciare
- Ipoteza ca terenul nu este afectat de restrictii de construire decat cele conform HG 525/1996 si a celor din Noul cod civil

#### **1.10 Restrictii de utilizare , difuzare si publicare**

- Acest raport este confidential si poate fi utilizat numai pentru destinatia prevazuta in raport  
Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea datelor furnizate fiind responsabilitatea 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.

### **1.11 Declaratie de conformitatii cu SEV**

Abordarea evaluarii proprietatii este conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2020 si anume :

SEV 100- Cadru general

SEV 101 -- Termeni de referinta ai evaluarii

SEV 102- Doacumentare si conformare

SEV 103 -- Raportarea evaluarii

SEV 104 -- Tipuri ale valorii

SEV230- Drepturi asupra proprietatii imobiliare

SEV 400 --Verificarea evaluarilor

GEV 630 -- Evaluarea bunurilor imobile

### **Cap II Evaluarea**

#### **2.1 Etapele parcurse in evaluare**

- studierea dosarului
- inspectarea proprietatii
- stabilirea limitelor si a ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului
- selectarea ofertelor de vanzare a terenurilor
- selectarea comparabilelor dintre toate ofertele alese care sa corespunda caracteristicilor terenului de evaluat si in aria pietei
- calculul valorii de circulatie a terenului functie de comparabilele alese

#### **2.1 Descrierea amplasamentului si a terenului**

Loturile de teren se afla in zona de est a localitatii Izvoarele pe valea Teleajenului, intr-o zona linistita si fara poluare.

#### **2.2 Analiza pietei imobiliare**

##### **Piata imobiliara**

In anul 2020-2021 piata imobiliara nu a avut fluctuatii spectaculoase preturile atat pentru terenuri cat si pentru proprietati rezidentiale au variat fata de 2019 cu 1-1,5 % in sus sau in jos conform idecelui imobiliar.

Indicele imobiliare.ro reprezintă o medie a prețului solicitat, exprimat în euro pe metru pătrat util pentru proprietati cu destinație rezidențială, pe baza anunțurilor publicate pe [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro) de către agențiile imobiliare și proprietari.

##### **Piata specifica**

Pentru proprietatea in cauza piata specifica este piata terenurilor amplasate in zone linistite si fara poluare in perimetrul vaili Teleajenului in apropiere de statiune Cheia.

Pentru a putea realiza o imagine a pietii terenurilor in zona asemanatoare au fost culese din ofertele de vanzare un nr de 4 oferte de vanzare utilizate in calcul.

### **Analiza cererii**

Analiza cererii in pietele imobiliare, reprezinta modul cum se manifesta dorinta de cumparare sau inchiriere – la diferite preturi-pe o anumita perioada de timp , manifestata pe perioada cat stau la ofertare pentru vanzare proprietati asemanatoare. Lunad in calcul amplasarea proprietatii si faptul ca sunt amplasate in spatele altor proprietatii se poate spune ca cererea este aproape inexistentă ,dar din cauza ca aceste loturi de teren sunt in continuarea altor loturi cu deschidere la drum de acces atunci cererea este mai mica decat in mod normal aproape inexistentă.

### **Analiza ofertei**

Oferta reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate care este disponibil la vanzare intr-o anumita perioada de timp

Pentru a analiza oferta am folosit informatiile de pe site-urile de publicitate si informatiile personale obtinute in urma evaluarilor de terenuri din zona , (aproximativ din aceeasi zona a judetului)

Oferta de terenuri asemanatoare este scazuta.

### **Echilibrul pietei imobiliare**

In urma analizei cererii si ofertei se poate trage concluzia ca exista un dezechilibru intre cerere si oferta ceea ce inclinand sa fie mai mare

### **2.3 Analiza celei mai bune utilizari**

Cea mai buna utilizare este un concept fundamental utilizat in pietele imobiliare reprezentand utilizarea probabila cea mai rezonabila, mai profitabila si adecvata pentru un teren sau proprietate , utilizare care trebuie posibila din punct de vedere fizic, legal si bineinteles fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare Analizand cea mai buna utilizare a proprietatii se pot alege informatiile din piata in ceea ce priveste piata imobiliara.

Plecand de la ratiamentul de mai sus pentru terenurile de evaluat , si tinand cont de caracteristicile imobilului, de cele ale zonei, fara deschideri la drumuri de acces , de vecinatati cu imobile cu destinatie rezidentiala practic cea mai buna utilizare permisa legal, fizic posibil si fezabila financiar ar fi alipirea la proprietatile vecine care le ar face utile

Aceasta ultima utilizare se executa intr-un timp scurt si ar fi maxim profitabila.

### **2.4 Abordarea in evaluare**

Obiectivul este:

*Sa se stabileasca valoarea de piata a celor trei loturi de teren lot 1-2311 mp; lot 2- 236 mp; lot 3-155 mp*

*Observatie :*

*Deoarece lotul 1 -2311 mp si lotul 2-236 mp sunt vecine iar lotul 2 este o fusie lunga ( vezi planul topo si fotografia atasate la*



*raport) evaluarea se va face au acelasi proprietar evaluarea se va face ca un lot compact St = 2547 mp- fisa de evaluare 1*

*Lotul 3-155 mp se va evalua separat.- fisa de evaluare 2*

Pentru a raspunde obiectivului stabilit cea mai buna abordare de evaluare este abordarea prin comparatie .

#### **Abordarea prin cost a terenului**

Metoda abordarii prin comparatie a terenului se bazeaza pe principiul economic al substitutiei si este utilizata pentru terenuri considerate a fi libere. Valoarea terenului considerat a fi liber deriva din valoarea terenurilor similare aflate in piata din aceeasi arie de piata carora li se aplica ajustari pentru a coantifica diferitele diferente cantitative si calitative.

Aceasta metoda este cea mai uzuala (preferabila) tehnica de evaluare a terenurilor cu conditia sa existe informatii suficiente din aceeasi arie de piata.

Am selectate 4 proprietati comparabile atasate in capitolul Anexe.

In urma aplicarii metodei de evaluare s-a obtinut:

Valoare de piata teren St 2547 mp =  
 $2547 \text{ mp} \times 2,50 \text{ e/ mp} = 6367,5 \text{ euro} \times 4,9131 \text{ lei} = 31284 \text{ lei}$   
Valoare de piata teren Lot 3 St 155 mp =  
 $155 \text{ mp} \times 4,36 \text{ e/ mp} = 676 \text{ euro} = 3321 \text{ lei}$

1 euro = 4,9131 lei /10-08-2021

Expert evaluator  
Ing Ciocoiu Petre

**ANEXA 1  
EVALUAREA TERENULUI**

Caracteristici comparabile gasite in aria de piata

Compara bila	Suprafata	Deschidere	Pret/mp euro	Zona
1	1700	18	8	asemantoare
2	1824	25	8	asemanatoare
3	2516	18	12	Mai central
4	1315	15	12	central
5	1000	12	12	Mai slaba

Preturile/ mp sunt cuprinse intre 8 si 12 e/ mp

Criterii si elemente de comparative	Terenul de evaluat	Teren comp 1	Teren Comp 2	Teren Comp 3	Teren Comp 4
Pret vanzare /ofertare-e/mp	-	8	8	12	12
Tip comparabila	-	oferta	oferta	oferta	oferta
Drept propr. transmis	integral	integral	integral	integral	integral
Restrictii legale	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cond. Finantare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Conditii de vanzare	Tranzactie nepartini toare	Tranzactie nepartini toare	Tranzactie nepartini toare	Tranzactie nepartini toare	Tranzactie nepartini toare
Cond. Pietei	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare	Izvoarele	Izvoare	Izvoarele	Izvoarele	izvoarele
Caract. fizice					
Suprafata	1700	1824	2516	1315	1000
Forma	poligon	poligon	poligon	poligon	Ploig.
Front stradal	Str. asflatate	Str. Asfaltata	Str. Asfaltata	Str. Asfaltata	Str. Asfaltata
Topografie	Panta usoara	Inclinare usoare	Panta uzoara	Panta usoara	Panta usoara

Eliberare teren	da	da	da	da	da
Utilitati( en electica,, )	In zona	In zona	In zona	Toate	In zona
C.m.b.utilizare	Rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	Residential
Zonare	rezidentiala	rezidenti ala	/rezidenti ala	/rezidenti ala	rezidentiala

**Fisa 1 evaluare**  
**Lot 1-2311 mp si +Lot 2-236 mp**  
**Nr cadastral = 22712 si 22713 com Izvoarele**

De mentionat ca ambele loturi nu au deschidere la o cale de acces desi lotul 1 are pe schita de plan o deschidere la drum de pamant de 5,87 m , accesul nu este posibil deoarece este direct intr-o panta de teren care nu permite accesul pe teren fiind abrupta.

**GRILA DATELOR DE PIATA**

N r cr t	Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabil a B	Compara bila C	Comparabil aD
0	1	2	3	4	5	
	<b>Identificare</b>	Izvoarele	Izvoarele	Izvoarele	Izvoarele	Izvoarele
	<b>Data</b>	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	<b>Suprfata</b>	2547	1700	1824	2516	1000
0	<b>Pret de oferta/Emp Tipul Ajustare E/mp Pret ajustat</b>		8 oferta -15% -1,2 6,8	8 oferta -15% -1,2 6,8	-12 Oferta -15% -1,8 10,2	12 Oferta -15 % -1,8 10,2
1	<b>Dreptul de pr. transmis Tipul Ajustare E/mp Pret ajustat</b>	deplin	Deplin 0% 0 6,8	Deplin 0% 0 6,8	Deplin 0% 0 10,2	Deplin 0% 0 10,2
	<b>Restrictii legale Ajustare Pret ajustat</b>	niciuna	niciuna 0% 6,8	niciuna 0% 6,8	niciuna 0% 10,2	niciuna 0% 10,2
2	<b>Conditii de</b>	numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Deplin

	finantare Ajustare E/mp Pret ajustat		0 0% 6,8	0 0% 6,8	0 0% 10,2	0% 0 12
3	Conditii de vanzare Tipul Ajustare E/mp Pret ajustat	Tranzacti e nepartinit oare, nego ciere libera	Negociere libera 0 0% 6,8	nl. 0 0% 6,8	n.l Deplin 0 0% 10,2	n.lib Deplin 0 0% 12
4	Conditii de piata Tipul Ajustare E/mp Pret ajustat	aug 2021	aug 2021 0 0% 6,8	aug 2021 0 0% 6,8	Aug 2021 0 0% 10,2	Aug 2021 0 0% 10,2
5	Localizare (Tipul Ajustare E/mp Pret ajustat	Est Izvoarele	Asemanatoar e 0% 6,8	Asemantoa re 0% 6,8	central -10 % -1,02 9,18	central -10 % -1,02 9,18
6	Caracteristici fizice					
	Suprafata Ajustare	2547	1700 +5% +0,34 7,14	1824 +5% +0,34 7,14	2516 -0 % -0 9,18	1000 +25 % +2,30 11,48
7	Utilitati Tipul Ajustare E/mp Pret ajustat	In zona	In zona -0% -7,14	In zona -0 % -0 7,14	In zona -0% -0 9,18	In zona -0 % -0 11,48
8.	Acces la proprietate)fr ont stradal) Tipul Ajustare E/mp Pret ajustat	0	18 m -50% -3,57 3,57	25m -50 % -3,57 3,57	18m -50% -4,59 4,59	12 -50% -5,74 5,74
	Topografie Tipul Ajustare E/mp Pret ajustat	Inclinatie ~70 % foarte mare	Inclinatie medie 0 3,57	Inclinatie medie -0 3,57	Inclinatie medie -0 4,59	Inclinatie medie -0 5,74

		perete rapa. ½ din suprafata				
9	Poluare Tipul Ajustare E/mp Pret ajustat		similar -0 % -0 3,57	similar -0 % 0 3,57	similar 0 % 0 4,59	Similar 0% 0 5,74
10	Eliberare teren constr.		Nu 0% 0 3,57	Nu 0% 0 3,57	Nu 0% 4,59	Nu 0% 0 5,74
11	Ajustare totala neta		4,61 53%	4,61 53 %	7,41 57 %	8,28 69%
12	Nr de ajustari		3	3	4	5
13	Ajustare bruta Val ajus br %		5,28 66 %	5,28 66 %	6,84 62%	11,15 93%
14	Pret ajustat		3,57	3,57	4,59	5,74
	Val.e/mp rezultata din comparabila cu cea mai mica ajustare bruta	4,36e/mp-				

Tinand cont de faptul ca terenul de evaluat are aproximativ 55 % din suprafata un mal al unei rapa cu o inclinatie de aproximativ 70 % (vezi plansele foto anexate la raport) valoarea obtinuta prin comparatie se diminueaza cu un procent de 57 % si in aceste conditii valoarea/mp = 2,50 euro/mp

**Valoare de piata teren St 2547 mp =**

**2547mp x 2,50 e/ mp = 6367,5 euro = 31 284 lei**

#### **Explicarea ajustarilor**

Pentru a calcula valoarea de circulatie( de piata ) pentru terenul in litigiu au fost alese o serie comparabile carora li s-au aplicat ajustari atat cantitative cat si calitative.

Calculul a fost efectuat in ipoteza ca terenul este liber ca si comparabilele. Valoarea estimate a fost aleasa in functie de valoarea cu ajustarea bruta totala procentuala cea mai mica

Drepturi de proprietate transmise	Nu s-au facut ajustari toate comp. au dreptul de proprietate integral
Restrictii legale	Nu au fost necesare ajustari

Conditii de finantare	Aceleasi conditii la toate comparabilele acestea fiind de finantare cu numerar
Conditii de vanzare	Fara ajustari aceleasi conditii de vanzare ca proprietatea subiect
Conditiiile pietei	Nu au fost necesare ajustari , ofertele fiind de data recenta.
Localizare	Comparabila1 fiind localizata intr-o zona centrala a fost ajustat pretul cu 10 %. Comparabila 1si2 nu a fost ajustata deoarece era in aceeaasi zona
Suprafata	Comparabilele au fost ajustate cu +5%; , +25%, in functie de suprafata ( studiul pietei)
Deschidere	Comparabilele au fost ajustate cu 50 % deoarece terenurile nu au deschidere la o cale de acces
Topografie	au fost necesare ajustari toate comparabilele cu 57% , deviate f. mare de la planeitate cu o panta de aprox 70 %.
Utilitati	0 %ajustari toate au utilitatii in zona
Cea mai buna utilizare	Nu au fost necesare ajustari toate se pot preta la rezidentiale
Dezafectare constructii existente	Valoarea finala obtinuta nu a fost diminuata pentru dezafectari deoarece toate erau libere de constructii.

Valoare de piata teren St 2547 mp =  
 $2547\text{mp} \times 2,50 \text{ e/ mp} = 6367,5\text{euro} \times 4,9131 \text{ lei} = 31284 \text{ lei}$

Fisa 2 evaluare

Lot 3 = 155 mp

Nr cadastral = 22719

Lotul 3 este vecin cu lotul 1 si 2 .

Lotul 3 este tot fara deschidere si este un lot de suprafata mica de numai 155 mp

Acest tip de suprafete mici si fara deschidere , aflat intre alte loturi de dimensiuni mai mari nu pot fi comparabile cu ofertele de vanzare din piata. In aceste conditii pretul/ mp se stabileste prin asemanare cu lotul vecin calculat anterior , dar la care nu se mai diminueaza valoarea cu 57 %

cauzata de inclinatiei mare a terenului. Terenul de evaluat este de dimensiuni mici(155mp) si inclinatia foarte mica usor perceptibila.

Valoare de piata teren St 155 mp =  
 $155\text{mp} \times 4,36 \text{ e/ mp} = 676 \text{ euro} = 3321 \text{ lei}$

Recapitulatie :

Valoare de piata teren St 2547 mp =  
 $2547\text{mp} \times 2,50 \text{ e/ mp} = 6367,5\text{euro} \times 4,9131 \text{ lei} = 31284 \text{ lei}$

Valoare de piata teren Lot 3 St 155 mp =  
 $155\text{mp} \times 4,36\text{e/ mp} = 676\text{euro} = 3321 \text{ lei}$

1 euro = 4,9131lei /10-08-2021

Expert evaluator  
Ing Ciocoiu Petre

COMPARABILE

A

Teren intravilan de vânzare \*\*COMUNA  
IZVOARELE-PRAHOVA \*\*

8 € -Maria

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 1 700 m<sup>2</sup>

### Descriere

- \*Teren intravilan
- \*Aproximativ 1700mp
- \*8 euro/mp Negociabil
- \*Drum asfaltat
- \*Apă curentă
- \*Zonă liniștită
- \*25 minute până în localitatea Cheia PH
- \*Se poate viziona oricând.
- \*\*\*COMUNA IZVOARELE-PRAHOVA\*\*\*

B

**0721.689.434 8 euro/mp** [Detalii](#)

Teren 1824 mp. zona Prahova-Izvoarele-Maju Vanat, terenul este imprejmuit cu gard de beton la baza si lemn sus, fantana cu apa potabila, camin si racord la retea de apa comuna, sosea asfaltata pana la teren, stalpul de electricitate este in fata terenului.

### Caracteristici

- Suprafata teren:1824 mp
- Front strada:25 m
- Nr. fronturi:1
- Inclinatie teren:5,7° (10%)



- Tip teren: constructii
- Clasificare teren: intravilan
- Construcție pe teren: Nu

### Specificații

#### Utilități

- Apa
- Canalizare
- Curent
- Utilități in zona

#### Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Iluminat stradal

Vicii: Nu are vicii.

Vicinătăți: Valenii de Munte, Alte detalii

Teren 1824 mp, zona Prahova-Izvoarele-Malu Vanat, terenul este imprejmuit cu gard de beton la baza și lemn sus, fantana cu apa potabila, camin și racord la rețeaua de apă comunala, șosea asfaltata pana la teren.

C

## Comuna Izvoarele -Prahova

**€30.192**

- Suprafata teren: 2516m<sup>2</sup>
- Amplasament: Intravilan

### Caracteristici

- Suprafata teren: 2516m<sup>2</sup>
- Amplasament: Intravilan
- Front stradal: 18m
- Nr. fronturi: 1
- Construcție existentă: NU
- Detalii zonă: Strazi asfaltate

## Descriere

Teren liber cu deschidere 18. Ideal casa de vacanta, pensiune, etc.  
Cureți, acte în regula, gata pentru vânzare, comision 0. Pret 12 E /mp.  
Deschidere la drum principal asfaltat, îngrădit, pomi fructiferi.

D

Teren de vânzare intravilan, la strada, construibil, zona frumoasa. Pret 16 000 euro negociabil.

*Locație* Prahova, Izvoarele

**16.000 € ST = 1315 MP**

E

Vand teren intravilan - Izvoarele - Prahova

**12 €**

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: intravilan
- Suprafata utila: 1 000 m<sup>2</sup>

## Descriere

Vând doua terenuri invecinate cu suprafata de 1000 mp fiecare, situate pe Valea Teleajenului în intravilanul comunei Izvoarele, jud Prahova. Terenurile se afla într o zona linistita, înconjurata de natura, cu priveliste frumoasa, având fiecare deschidere 12 m (front stradal) la drum asfaltat. Utilitățile disponibile în zonă (apă, curent, sunt în fața terenului. Prețul de vânzare este de 12 Euro/mp.

In aceste conditii pretul/ mp se stabileste prin asemanare cu lotul vecin calculat anterior , dar la care nu se mai diminueaza valoarea cu 57 % cauzata de inclinatiei mare a terenului. Terenul de evaluat este de dimensiuni mici(155mp) si inclinatia foarte mica usor perceptibila.

Valoare de piata teren St 155 mp =  
 $155\text{mp} \times 4,36 \text{ e/ mp} = 676 \text{ euro} = 3321 \text{ lei}$

**Recapitulatie :**

Valoare de piata teren St 2547 mp =

$2547\text{mp} \times 2,50 \text{ e/ mp} = 6367,5\text{euro} \times 4,9131 \text{ lei} = 31284 \text{ lei}$

Valoare de piata teren Lot 3 St 155 mp =

$155\text{mp} \times 4,36\text{e/ mp} = 676\text{euro} = 3321 \text{ lei}$

1 euro = 4,9131lei /10-08-2021

Expert evaluator  
Ing Ciocoli Petre



**ROMANIA JUDETUL PRAHOVA  
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI IZVOARELE**

Anexa nr.2 la H.C.L. nr. 40 din 26.08.2021



**Cap.III.CAIETUL DE SARCINI**

Privind vanzarea unor suprafete de teren distincte din domeniul privat al comunei Izvoarele (HCL 30/2021)-in conditiile art. 364 din Codul Administrativ , cu respectarea dreptului de preemtiune

S = 2702 mp , T 21, parcela 325, formata din 3 loturi delimitate cadastral conform art. 4 din HCL nr. 40/2021, anexel 3 si 4 .

S 1= 2547 mp , format din doua parcele :

- NC 22712 - 2311 mp;

- NC 22713 - 236 mp;

S 2= 155 mp, o singura parcela

- NC 22719 - 155 mp;

**1.Informatii generale privind obiectul inchirierii:**

Loturile ce fac obiectul prezentei proceduri au un istoric clarificat ( documentaie anexata), in sensul ca in 1999 au fost concesionate de consiliul local, deoarece proprietarii vecini aveau nevoie sa-si protejeze constructiile prin intretinerea zonei aferente si dirijarea apelor pluviale .

Prin urmare avem Hotararea consiliului local nr. 2/ 11.02.1999, Contract de concesiune din 31.mai 1999, transcris la Judecatoria Valenii de Munte cu nr. 1056/02.06.1999 , registrul de transcriptiuni , Certificat de urbanism nr. 21/ 11.06.1999 si Autorizatia de construire nr. 51/ 22.10.1999, acte administrative care au produs efecte , operatiuni care nu au fost inscrise la Cartea funciara si care cu ocazia vanzarii imobilului de catre proprietarul initial Ionescu Alexandra Lizette, necesita clarificare si finalizare .

Loturile 1 si 2 sunt imprejmuite cu proprietatea cumparata de dl. Victor Matei de la most. Ionescu ( sotul titularului concesiunii din 1999 Ionescu Alexandra Lizette) , iar lotul 3 este imprejmuat si stapanit de dl. Icleanu Florin, care a cumparat imobilul sau de la primul proprietar dl. Radu Stefanescu , acest al treilea lot de 155 mp, fiind o dezmembrare necesara accesului, convenita intre acestia .

Terenurile identificate si delimitate care fac obiectul acestei initiative, sunt trei loturi din vecinatatea Raului Teleajenului , primul in suprafata de 2352 mp , al doilea in suprafata de 236 mp ( imprejmuite impreuna in amplasamentul dlui Victor Matei) si al treilea in suprafata de 155 mp , identificate in T 21, Parcela 325 .Verificand evidentele fiscale, reiese ca redeventa a a fost achitata integral la semnarea contractului.

Avand in vedere faptul ca :

ca pana la aceasta data nu a fost inscrisa folosinta la cartea funciara,

ca exista o particularitate care ne restrange gama de optiuni, deoarece aceste loturi nu au acces propriu, ele fiind o continuare a proprietatilor invecinate, la care

adaugam istoricul de mai sus si solicitarea persoanelor interesate ,astfel incat

situatia se incadreaza pe exceptiile de la regula de vanzare a bunurilor din domeniul privat reglementata de art. 364 din Codul Administrativ , urmand a fi indeplinita procedura pornind de la inscrierea la CF a

terenului, aprobarea vanzarii de catre autoritatea locala cu evaluarea terenurilor, notificarea preemtorilor si incheierea actelor de vanzare cumparare la notariat .

Terenurile de orice fel, care apartin persoanelor fizice si juridice, indiferent de titlurile pe baza cărora sunt deținute, se împart pe destinații conform prevederilor legale.

Prin "Deținători de terenuri", se înțeleg titularii dreptului de proprietate, persoane fizice sau juridice, ai altor drepturi reale asupra terenurilor sau cei care, potrivit legii civile, au calitatea de posesor ori deținător precar. Aceste terenuri propuse a fi valorificate de către autoritatea publică locală, au fost inventariate în domeniul privat al comunei prin Hotărârea Consiliului local al comunei Izvoarele nr.30/2021 si 40/2021 .

## **1.2. Destinația/ categoria de folosință a terenului ce face obiectul vanzării;**

Conform Plan de amplasament si delimitare imobil, anexa la HCL 30/2021 ,

- NC 22712 -- 2311 mp, intravilan, livada
- NC 22713 -- 236 mp, intravilan, livada

-imprejmuite cu NC 22624 , preemtor Matei Victor

conform Anexa nr. 3 la HCL 40/2021

- NC 22719 -- 155 mp, intravilan, livada -- imprejmuīt cu NC 20876, preemtor Icleanu Florin
- conform Anexa nr. 4 la HCL 40 /2021

## **1.3. Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către proprietar .**

### **1.3.1. Motivația pentru componenta economică:**

-administrarea eficientă a domeniului privat al comunie Izvoarele pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul comunei;

Mentinerăa unei situații incerte pentru actualii posesori, dobanditori de buna credință si iminenta unui litigiu care sa cheltuie resurse, nu poate fi justificata, analizand documentatia cu istoricul acestor loturi.

### **1.3.2. Motivația pentru componenta financiară:**

Principalele avantaje ale vanzării terenului sunt următoarele:

- cumparatorul va achita autorității , contravaloarea terenului vandut , valoare stabilită prin raportul de evaluare intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, insusita de Consiliul Local prin

Hotararea nr. 40/26.08.2021, si la finalul procedurii contractul de vanzare cumparare autentificat la Notariat .

### **1.3.3. Motivația pentru componenta socială:**

- crearea unui climat de incredere in actul decizional, care să atragă și mai multi tineri in localitate, sa aduca investiții ce au un impact pozitiv asupra comunității .

### **1.3.4. Motivația pentru componenta de mediu:**

Mentinerăa unor zone virane, fara stapan, greu de administrat , a generat pe raza UAT crearea unor depozite neautorizate de gunoi menajer / sau deseuri din demolari care creeaza un aspect dezolant in deplin contrast cu frumusetea peisajului din localitate. Din 2010 autoritatea locala a aprobat identificarea tuturor terenurilor virane invadate de gunoaie, sau imprejmuite si stapanite abuziv , astfel incat inregistrandu-le in domeniul privat si administrandu-le eficient, prin inchiriere / concesiune sau vanzare, sa generam doua efecte pozitive, mai intai salubritatea lor si nu in cele din urma ca importanta, atragerea de fonduri la bugetul local .

- Proprietarul va avea obligația să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de vânzare cumpărare transferă responsabilitatea, viitorului proprietar cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:
- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- îmbunătățirea factorilor de mediu și a microclimatului din zonă prin amenajare și întreținere, evitarea degradării factorilor de mediu.

## **2. Valoarea minimă și modul de calcul al acesteia;**

**2.1.** În conformitate cu prevederile art 364 din Codul Administrativ, prețul vânzării a fost determinat în conformitate cu raportul de evaluare înregistrat cu nr. 6790/17.08.2021, întocmit de expert evaluator, membru titular ANEVAR, Ing. Ciocoiu Petre, legitimație cu nr. 11469, valabilă în 2021.

Valoare stabilită prin raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, însoțită de Consiliul Local prin Hotărârea nr. 40/26.08.2021 este următoarea :

Lot 1 + lot 2 = 2547 mp = 31284 lei

Lot.3 = 155 mp = 3321 lei

**2.2.** Preemtorii vor fi notificați în termen de 15 zile de la aprobarea hotărârii .

Plata prețului vânzării convenite prin document oficial după notificarea prevăzută de art. 364 din Codul Administrativ, se face de către comparator în contul IBAN \_\_\_\_\_ deschis la **Trezoreria Valenii de Munte**, la termenele și în condițiile stabilite de proprietar, urmând ca acesta în termen de 30 de zile, să programeze la Notar data autentificării actului de vânzare cumpărare, data la care comparatorul prezintă dovada plății sumei convenite .

**2.3** Neplata sumei convenite, anulează procedura și declanșează procedura de vânzare prin licitație deschisă, procedura supusă aprobării autorității locale .

**2.4. Predarea-primirea suprafeței de teren** menționate mai sus se face pe bază de proces verbal încheiat la data semnării Contractului de Vânzare Cumpărare .

## **3. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;**

**3.1.** Preemtorii vor transmite ofertele de cumpărare în termen de 10 zile de la data primirii notificării de la autoritatea locală.

**3.2.** Oferta transmisă nu poate fi mai mică decât valoarea minimă aprobată de autoritatea locală conform raportului de evaluare întocmit .

ANEXA LA CAIETUL DE SARCINI  
aprobat conf. Anexa nr. 2 la HCL nr. 40/26.08.2021

NOTIFICARE PREEMPTORI

Judetul (*) PRAHOVA	Nr. _____ din _____ 2021
Unitatea administrativ-teritoriala (*) IZVOARELE	

In temeiul art. 364 din Codul Administrativ, aprobat prin Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 57/2019, in conformitate cu art. 4 alin. (2) din Hotararea Consiliului Local nr. 40/ 26.08.2021, se aduce la cunostinta dlui. .... CNP , nr. inregistrare..... din .....(\*\*) in calitate de preemtor , avand domiciliul in: localitatea :..... nr..... , bl. , sc , et. Ap. , judetul/sectorul ..... , codul postal ..... , e-mail..... , tel. .... Hotararea nr. 40/26.08.2021 privind vanzarea unui teren din domeniul privat al Comunei Izvoarele, I.S= 2547 mp , format din doua parcele , si anume:

1. NC 22712 - S= 2311 mp 2. NC 22713 - S= 236 mp	Plan de delimitare imobil - Anexa nr. 3 la Hotararea nr. 40/26.08.2021
---	--

II. S=155 mp

1. NC 22719 - S=155 mp	Plan de delimitare imobil - Anexa nr. 4 la Hotararea nr. 40/26.08.2021
------------------------	--

terenul agricol situat in intravilan, categoria de folosinta livada, tarla nr. 21 parcela nr. 325, la pretul de 31 284 lei/3321 lei , afisata la sediul/site-ul Primariei com.Izvoarele, judetul Prahova.

Primar,  
Ioan-Paul Grigore

Secretar General comuna,  
F.Diaconu

**COMUNICARE DE ACCEPTARE**  
a ofertei de vânzare

Județul/localitatea (*)	Nr. de înregistrare a comunicării de acceptare .....din ...../...../.....
Primăria (*)	
Numele și prenumele funcționarului primăriei care primește cererea (*) TOADER ELENA	Semnătura funcționarului care primește oferta de vânzare (*)

Stimate domnule primar,

1. Subsemnatul, ....., CNP ....., în calitate de ....., identificat/identificată cu ..... seria ..... nr. ...., data și locul nașterii ....., localitatea ....., județul/țara .....

2. cu domiciliul în: localitatea ....., str. .... nr. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., județul/sectorul ....., codul poștal ....., țara ....., telefon ....., fax ....., e-mail ....., cetățenia ....., starea civilă .....

ca urmare comunicării Notificării nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ privind vânzare teren în condițiile aprobate prin Hotărârea nr. 40/26.08.2021,

prin prezenta îmi exprim intenția fermă de cumpărare și accept oferta de vânzare pentru terenul agricol intravilan în suprafață de 2547 mp /155 mp, identificat cu număr cadastral :

I ) 22712 – 2311 mp + 22713 – 236 mp , înscris în cartea funciară nr. 22712 și 22713 a localității ..... și afișată în data de ..... la sediul Primăriei .....

II ) 22719- 155 mp , înscris în cartea funciară nr. 22719 a localității ..... și afișată în data de ..... la sediul Primăriei

în condițiile prevazute de documentația înaintată eu notificarea de mai sus.

Prețul oferit pentru cumpărare este de I – 31284 lei și II – 3321 lei . (Prețul se va scrie în cifre și litere.)

În susținerea comunicării de acceptare și a calității de preemtor, depun următoarele acte doveditoare<sup>1</sup>:

- copie a BI/CI al/a preemtorului persoană fizică sau o copie a pașaportului pentru preemtorul persoană fizică cu domiciliul în străinătate;

- copii legalizate după documentele justificative care atestă calitatea de preemtor



Sunt de acord ca datele din comunicarea de acceptare a ofertei de vânzare și din documentele anexate să fie introduse în bazele de date ale primăriei, cu respectarea dispozițiilor Legii nr. 677/2001 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, cu modificările și completările ulterioare.

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Preemptor potențial  
cumpărător/imputernicit,

.....  
(numele și prenumele în clar)

Semnătura

.....

Data .....