

**CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CÂMPINA
JUDEȚUL PRAHOVA**

PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr.117/19 august 2025

**privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aparținând
domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafață de 300,00 mp,
afereent construcției proprietate privată,
situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Județul Prahova,
Nr.Cadastral/Carte Funciară nr [redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune
de către [redacted] domiciliată în Municipiul Câmpina,
[redacted] Județul Prahova**

Având în vedere Referatul de aprobare nr.34.816/19 august 2025 al d-lor Leica Rudolf, Ene Bogdan-Constantin și Moiescu Nicolae – consilieri locali, membrii ai Comisiei de specialitate buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură, prin care propun aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafață de 300,00 mp, afereent construcției proprietate privată, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară [redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [redacted] domiciliată în Municipiul Câmpina, [redacted]

Ținând seama de:

- raportul nr.35.242/20 august 2025, întocmit de Direcția administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.35.235/20 august 2025, întocmit de Direcția juridică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.35.138/20 august 2025, întocmit de Direcția economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.35.243/20 august 2025, întocmit de Arhitectul Șef al Municipiului Câmpina;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia administrație publică locală, juridic, relații cu publicul, servicii și comerț, muncă și probleme sociale, spațiu locativ, ș.a.m.d.;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului;
- avizul Secretarului General al Municipiului Câmpina, înregistrat sub nr.35.271/21 august 2025;

În baza art.8 din Legea 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, modificată și completată;

În conformitate cu prevederile:

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

- art.129, alin.(1), alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."b", art.363, alin.(6) – alin.(8) și art.364 din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.196, alin.(1), lit."a", coroborat cu art.139, alin.(2) din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul local al Municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.

Art.1 - Aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafață de 300,00 mp, aferent construcției proprietate privată, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară [redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [redacted] domiciliată în Municipiul Câmpina, [redacted] Județul Prahova, identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului, ANEXA nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 - Aprobă Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat membru titular ANEVAR, ec.Constantin Valerică, pentru terenul proprietate privată a Municipiului Câmpina în suprafață de 300,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară [redacted] conform ANEXEI nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.(1) - Aprobă prețul de vânzare a terenului de 359,35 lei/mp (fără T.V.A.), respectiv suma totală de 107.804 lei, preț stabilit conform Raportului de evaluare aprobat prin prezenta hotărâre.

(2) - Cumpărătorul va achita integral prețul vânzării la încheierea actului autentic de vânzare.

Art.4 – Prezenta hotărâre își pierde valabilitatea dacă în termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei, nu se încheie actul autentic de vânzare.

Art.5 - În termen de 15 zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri d-na [redacted] va fi notificată, aceasta putându-și exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Art.6. - Primarul Municipiului Câmpina, în calitate de reprezentant legal al unității administrativ - teritoriale, poate împuternici, în condițiile legii, persoane cu studii juridice din aparatul de specialitate, să semneze pentru și în numele Municipiului Câmpina, contractul de vânzare încheiat între această unitate administrativ - teritorială și solicitant, conform legii.

Art.7 - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Prahova;
- Primarului Municipiului Câmpina;
- Direcției economice;
- Direcției juridice;
- Direcției administrarea domeniului public și privat;
- Arhitectului Șef;

Președinte de ședință,
Consilier,

Contrasemnează,
Secretar General,
Moldoveanu Elena

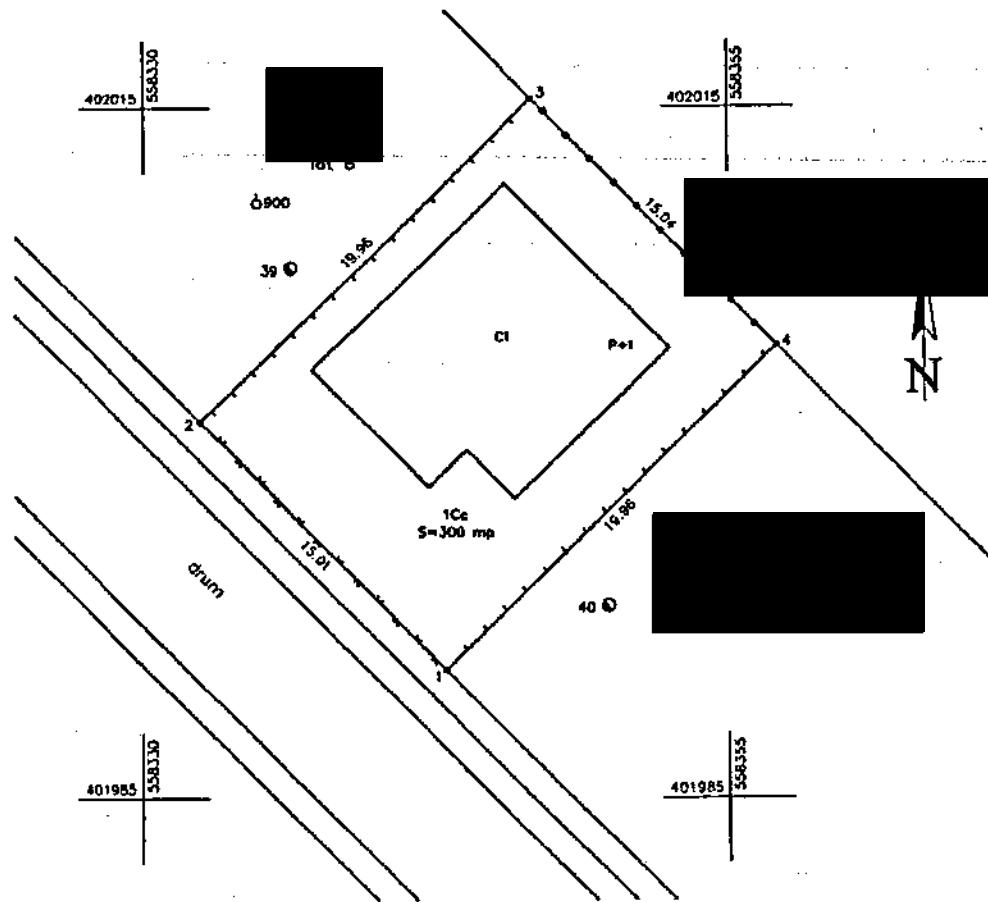
Câmpina, ___ august 2025

Nr. _____

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:200

Suprafata masurata	Adresa imobilului
300 mp	[redacted]
Cartea Funciara nr.	U.A.T. / municipal Campina



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	Cc	300		Impozituit cu cord de plata de carne, gard de lamie si gard metalic
Total		300		

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
CI	110		Locuinta ; S.c.dest. = 222 mp
Total		110	

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie : STEREO 70		
Pct.	E (m)	N (m)
1	558342,89	401890,60
2	558332,40	402001,32
3	558346,56	402015,59
4	558357,08	402004,54

Suprafata totale masurata = 300 mp
Suprafata din act = 300 mp

Receptor:
Persoana fizica autorizata
SILVAS MIRCEA ANTON
Autorizatie seria B nr. 3917
Data: 12.11.2010
Semnatura si stampila

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date
Parafă
Semnatura si data
Stampila BCPI

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Pratero
ANGELESCU CRISTINA RALUCA
CONSILIER GR. I



19/12/2010

ANEXA NR. 1
la H.C.L.m.
din Prevederile Ordinului
(anexa nr. 1)

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

ec. CONSTANTIN VALERICĂ – EXPERT EVALUATOR

Evaluator proprietăți imobiliare (EPI), bunuri mobile (BM) și întreprinderi (EI)

Câmpina, România, Str. Muscelului, nr. 40, jud. Prahova

C.I.F. RO 24636618

tel./fax 0244-332.177, Mobil 0722-534.379

e-mail: ec.vconstantin@yahoo.com

ANEXA NR. 2

la H.C.L. nr. _____

din _____

Președintele sedinței

Constantin

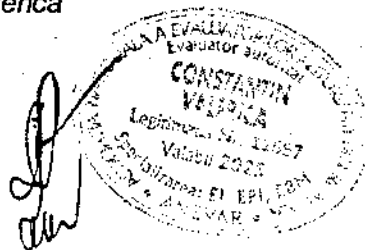
RAPORT DE EVALUARE

Obiectiv: Teren intravilan cc in suprafata masurata de 300 mp, nr. cadastral 21578.

Amplasament: mun. Campina [REDACTED] d. Prahova

Client: **MUNICIPIUL CAMPINA**

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



DATA: IUNIE 2025

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: Teren intravilan cc in suprafata masurata de 300, nr. cadastral 21578..

Amplasament: mun. Campina, [REDACTED] jud. Prahova.

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

Utilizator: MUNICIPIUL CAMPINA

Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea apartine MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, conform Extras de carte funciara pentru informare .

Tipul valorii: „Valoarea de piata”, in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV- editia 2022.

Scopul evaluării: in vederea vanzarii.

Data evaluării: 26.05.2025

Data raportului: 05.06.2025

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

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei	Valoare de piata - euro
1	Teren intravilan cc in suprafata masurata de 300 mp	107.804	21.300

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei/mp	Valoare de piata - euro/mp
1	Teren intravilan cc in suprafata masurata de 300 mp	359,35	71

Concluzia asupra valorii

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

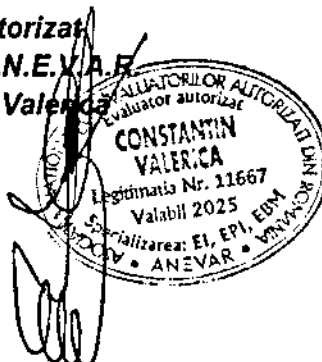
Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei	Valoare de piata - euro
1	Teren intravilan cc in suprafata masurata de 300 mp	107.804	21.300

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei/mp	Valoare de piata - euro/mp
1	Teren intravilan cc in suprafata masurata de 300 mp	359,35	71

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

- Acesta abordare este cea mai apropiata pietei imobiliare;
- Raspunde scopului evaluarii, de determinare a valorii de piata pentru cea mai buna utilizare a proprietatii, de proprietate imobiliara rezidentiala;
- Au existat suficiente surse de informatii pe piata imobiliara pentru aprecierea corecta si credibila a valorii;
- Aceasta valoare este opinia evaluatorului si reprezinta o concluzie impartiala, experta si rezonabila, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante.
- Opinia exprimata este o predictie subiectiva si reprezinta perceptia evaluatorului referitoare la cel mai probabil pret obtenabil intr-o tranzactie obiectiva.
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative si aprecierile exprimate in prezentul raport.
- Valorile estimate nu contin TVA;

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



CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Capitolul I – Introducere

Sinteza raportului
Cuprinsul raportului
Certificarea evaluatorului

Capitolul II – Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea evaluatorului si competenta acestuia
Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati
Scopul evaluarii
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate
Tipul valorii
Data evaluarii
Documentare necesara pentru efectuarea evaluarii
Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea
Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
Declaratia de conformitate
Moneda valorii definite. Modalitati de plata

Capitolul III – Prezentarea datelor

Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare
Descrierea situatiei juridice
Descrierea terenului
Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt prop. Imobiliare
Istoricul prop. subiect (incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente)
Date privind impozitele si valorile de impozitare

Capitolul IV – Analiza pietei

Analiza cererii
Analiza ofertei
Analiza echilibrului pietei

Capitolul V – Analiza celei mai bune utilizari

Cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber

Capitolul VI– Evaluarea proprietatii

Estimarea valorii terenului – abordarea prin piata

Capitolul VII– Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Analiza rezultatelor
Concluzia asupra valorii

ANEXE

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Subsemnatul certific în cunoștința de cauză și cu bună credință ca:

- ✓ Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartinicioare.
- ✓ Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind partile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- ✓ Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – (SEV) ediția 2022.
- ✓ Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

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



CAPITOLUL II-TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI COMPETENTA ACESTUIA

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

2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

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

Utilizator: MUNICIPIUL CAMPINA

2.3. SCOPUL EVALUARII : în vederea vânzării.

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

Obiectul evaluării: Teren intravilan cc în suprafața măsurată de 300, nr. cadastral 21578.

Amplasament: mun. Campina, [REDACTAT] jud. Prahova.

Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea aparține MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, conform Extras de carte funciara pentru informare.

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

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

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un comparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere".

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

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

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

2.6. DATA EVALUARII

Data evaluarii: 26.05.2025, curs BNR: 1Euro = 5,0612 lei .

Data raportului : 05.06.2025.

2.7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

- Documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- **Inspectia proprietatii:** Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de mine, Constantin Valerica, membru titular ANEVAR, in data de 26.05.2025, in prezenta reprezentantului clientului, d-nul Iorga Dumitru.
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului de evaluare;
- Selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- Deducerea si estimarea ipotezelor si ipotezelor special specific obiectivului de care trebuie sa se tina seama;
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului;

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

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

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
 - Informatii de la agentii imobiliare, din presa locala si regionala, precum si baza de date proprie a evaluatorului privind piata imobiliara locala;
 - Cursurile de schimb valutar BNR;
 - Verificarile si constatarile facute in teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, precum si concordanta informatiilor prezentate de proprietar cu situatia reala, efectiva;

- Documente referitoare la proprietate: Extras de carte funciara pentru informare;

2.9. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

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

Ipoteze semnificative:

- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete ;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor : solului care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi ;
- Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicare privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport ;
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii;
- Situatiia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii (in conditiile tipului valorii selectate);
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor si informatiilor ce au fost disponibile la data evaluarii ;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu are cunostinta ;
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor ;
- Granitele si dimensiunile utilizate in evaluarea acestei proprietati imobiliare au fost stabilite pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, veridicitatea si exactitatea celor inscrise in aceste documente fiind responsabilitatea acestuia;
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nici o circumstanta, pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar ;

Ipoteze speciale semnificative: nu este cazul;

2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicata, nici inclusa intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si in prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

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

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

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

2.11. DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

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

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

2.12. MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EUR. Cursul de schimb leu/euro valabil la data evaluarii 26.05.2025 curs BNR: 1Euro = 5,0612 lei.

CAPITOLUL III – PREZENTAREA DATELOR

3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE

Zona de amplasare, conform inspectiei efectuate de evaluator in baza documentelor atasate la Raport, este in mun. Campina, [redacted] jud. Prahova, zona semicentrala, cu caracter rezidential locuinte unifamiliare.



IMOBIL SUBIECT

Sursa: <https://www.google.com/maps>

3.2. DESCRIEREA SITUATIE JURIDICE

Proprietatea apartine MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, conform Extras de carte funciara pentru informare.

3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Date tehnice:

- Suprafata: 300 mp masurata;
- Nr. cadastral : 21578
- Categoria de folosinta: intravilan c.c;
- Forma amplasamentului: aprox regulata;
- Influenta coltului: nu este cazul;
- Parcelarea: nu este cazul;
- Teren in surplus sau teren excedentar: nu este cazul;
- Topografia: plana;
- Deschidere: 15 ml ;
- Utilitati: dispune de toate retelele tehnico-edilitare (apa, energie electrica, gaze, curenti slabi)
- Imbunatatiri si amenajari aduse amplasamentului: covor vegetal.
- Localizare, posibilitati de acces: terenul este situat in zona rezidentiala.
- Alti factori fizici, mediul inconjurator: trafic la nivel redus.

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

3.6. ISTORICUL PROP. SUBIECT (INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU CERERILE CURENTE): Exista cerere de cumparare din partea d.nei

3.7. DATE PRIVIND IMPOZITELE SI VALORILE DE IMPOZITARE

Valorile impozabile, impozitele si taxele locale dar si alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotarari ale consiliilor locale

CAPITOLUL IV-ANALIZA PIETEI

Definiția pieței

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Analiza pietel imobiliare (studiu de vandabilitate)

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

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

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

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

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

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

Utilizările potențiale ale proprietății : proprietate rezidentiala .

În funcție de nevoile, dorintele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au

creați tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

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

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

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

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

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

- ✓ *Tipul proprietății imobiliare: teren intravilan*
- ✓ *Caracteristicile proprietății imobiliare: teren c.c..*
- ✓ *Modul de ocupare/utilizare: terenul este parțial ocupat de o clădire cu regim de înălțime P, ce nu face obiectul prezentului raport de evaluare;*
- ✓ *Baza de clienți (potențialii utilizatori): există cerere din partea concesionarului;*
- ✓ *Calitatea construcției: nu este cazul;*
- ✓ *Caracteristicile dotărilor: utilitățile sunt pe teren, însă nu este necesară ajustare asupra comparabilelor utilizate pentru această caracteristică ;*
- ✓ *Design-ul și funcționalitatea: adecvate acestui tip de utilizare;*
- ✓ *Aria pieței: locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substituite, oferite spre vânzare în zona analizată;*
- ✓ *Proprietăți substituite disponibile: au fost identificate proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate apropiată, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită. Acestea sunt terenuri având categoria de folosință similară subiectului, cu suprafețe și poziții apropiate;*
- ✓ *Proprietăți complementare (sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate): nu sunt;*

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

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care

pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

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

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

Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii exista din partea vecinilor care doresc intregirea proprietatii.

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

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este scăzută, existând interes din partea vecinilor. (la data inspecției terenul este închiriat).

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

✓ *Cererea pentru cumpărare* – cererea solvabila înregistrează o constantă incurajată de evoluția pozitivă a economiei și existența programelor de finanțare bancară; în situația proprietății noastre, terenul prezintă interes pentru proprietarul clădirii edificată pe acesta.

✓ *Cererea pentru închiriere* – nu este cazul.

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

✓ *Interesul investitional*: există și este constant. Clientul investitional este interesat de terenuri intravilane, pentru care cheltuielile de exploatare înregistrează un quantum cât mai mic;

✓ *Preferințele manifestate pe piață*: în principal sunt solicitate unitățile de teren cu suprafețe mai mici adecvate segmentului rezidențial. Pe de altă parte, un criteriu foarte important în alegerea unei asemenea proprietăți îl reprezintă existența sau lipsa utilitatilor sau accesului la utilități, etc.

✓ *Standarde de calitate*: în principal sunt cautate terenuri pregătite pentru demararea proiectelor de construcții fără alte lucrări de amenajare ce ar putea fi costisitoare;

✓ *Dimensiunea proprietății*: în general sunt solicitate cu suprafețe similare, adecvate acestui tip de teren analizat.

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

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

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativă de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de

proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

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

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

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

- ✓ oferta de vânzare – medie;
- ✓ oferta de închiriere – slabă;
- ✓ stocul total disponibil – moderată;
- ✓ volumul de livrări așteptate: reduse;
- ✓ marja de negociere la vânzare (oferte mature): între 0-15% (pentru teren) Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).
- ✓ prețurile solicitate pentru închiriere* – nu există o piață a închirierii – și dacă există sunt cazuri izolate sau cazuri speciale;
- ✓ gradul de ocupare – nu este cazul
- ✓ oferta de vânzare teren liber intravila: 70-86 euro/mp.

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

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

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

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solubilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o

perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

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

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

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

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Cea mai bună utilizare

Comportamentul pieței imobiliare presupune cunoașterea relațiilor dintre comportamentul economic și evaluare, iar înțelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piața imobiliară – „cea mai bună utilizare”, care reprezintă alternativa de utilizare a proprietăților imobiliare.

Acest concept va constitui baza de pornire și va genera ipoteze de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca fiind «utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare».

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească 4 criterii. Ea trebuie să fie:

- permisă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă și conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Sucesiunea aplicarii testelor pentru fiecare potentiala utilitate se face în ordinea de mai sus, deoarece permisivitatea legala si posibilitatea fizica a utilitatilor analizate reduc numarul de variante de utilizare a proprietatii subiect.

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

Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. In aceasta ipoteza, pot fi identificate utilizari care creeaza valoare si evaluatorul poate incepe selectia de proprietati comparabile si apoi sa estimeze valoarea terenului.

Daca o prognoza a celei mai bune utilizari indica o schimbare in viitor, cea mai buna schimbare actuala este considerata ca o utilizare interimara.

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile terenului (forma si dimensiuni).

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii, dupa cum urmeaza:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila finaciar	Maximum productivitate
Rezidential	DA	DA	DA	DA
Comercial	DA	DA	NU	NU
Industrial	NU	NU	NU	NU

Analizand prin prisma permisivitatii legale utilizarile potentiale, conform prevederilor P.U.G., cat si prin prisma criteriului fezabilitatii financiare si al productivitatii maxime, este evident ca CMBU este proprietate rezidentiala respectiv reintregirea proprietatii (cladire + teren aferent).

CAPITOLUL VI–EVALUAREA PROPRIETATII

6.1. ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Valoarea terenului trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia. Chiar daca terenul are amenajari, valoarea acestuia este estimata prin luarea in considerare a celei mai bune utilizari a lui, si anume, prin considerarea lui ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltarea ulterioara, respectiv pentru utilizarea cea mai eficienta.

Comparatia directa este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii/oferte comparabile.

In aplicarea acestei metode sunt analizate si comparate informatiile privind tranzactiile/ofertele si alte date privind loturi similare, in scopul evaluarii prop. subiect.

In cadrul acestei tehnici, vanzarile de loturi vacante similare sunt analizate, comparate si corectate pentru a obtine o indicatie asupravalorii terenului evaluat.

In anexele de mai jos sunt prezentate datele despre vanzari sau cotationi ale unor loturi de teren similar sau asemanatoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate si corectitudine prin contactarea vanzatorului.

Ofertele cu proprietatile comparabile se regasesc anexate la prezentul raport.

CAPITOLUL VII-ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ANALIZA REZULTATELOR

In analiza rezultatelor, evaluatorul a respectat urmatoarele principii:

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

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

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

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

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei	Valoare de piata - euro
1	Teren intravilan cc in suprafata masurata de 300 mp	107.804	21.300

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei/mp	Valoare de piata - euro/mp
1	Teren intravilan cc in suprafata masurata de 300 mp	359,35	71

Concluzia asupra valorii

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

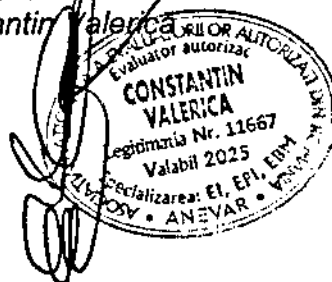
Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei	Valoare de piata - euro
1	Teren intravilan cc in suprafata masurata de 300 mp	107.804	21.300

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei/mp	Valoare de piata - euro/mp
1	Teren intravilan cc in suprafata masurata de 300 mp	359,35	71

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

- Acesta abordare este cea mai apropiata pietei imobiliare;
- Raspunde scopului evaluarii, de determinare a valorii de piata pentru cea mai buna utilizare a proprietatii, de proprietate imobiliara rezidentiala;
- Au existat suficiente surse de informatii pe piata imobiliara pentru aprecierea corecta si credibila a valorii;
- Aceasta valoare este opinia evaluatorului si reprezinta o concluzie impartiala, experta si rezonabila, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante.
- Opinia exprimata este o predictie subiectiva si reprezinta perceptia evaluatorului referitoare la cel mai probabil pret obtenabil intr-o tranzactie obiectiva.
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative si aprecierile exprimate in prezentul raport.
- Valorile estimate nu contin TVA;

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



ANEXA 1 – Abordarea prin piata (Evaluarea terenului)

Evaluare teren intravilan cc in suprafata masurata de 300 mp, nr. cadastral 21578.

Prezentarea ofertelor de vanzare a terenurilor in zona :

Informatii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat	Terenuri similare cu terenul de evaluat		
	Teren 1	Teren 2	Teren 3
Drepturi de proprietate asupra terenului	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral
Denumirea localitatii	Mun. Campina, jud. Prahova	Mun. Campina, jud. Prahova	Mun. Campina, jud. Prahova
Zona din localitate in care este amplasat terenul	central – mai buna	semicentral- zona Campinita, similar	semicentral- zona Campinita, similar
Suprafata terenului/topografie [mp];	600 m.p.	917 m.p.	1,500 m.p.
Deschidere (m)	15	nespecificata	nespecificata
Forma si geometria terenului	comparabil	comparabil	comparabil
Echiparea terenului, dupa caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare	la hotar	la hotar	la hotar
Drum de acces: asfaltat / neasfaltat	asfalt	asfaltat	asfaltat
- Valoarea unitara de piata a terenului similar – [Euro/mp].	85,83 €/mp	76.34 €/mp	70.00 €/mp
- Data inregistrarii informatiei			

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Identificare	<u>Mun. Campina, jud. Prahova</u>	Mun. Campina, jud. Prahova		Mun. Campina, jud. Prahova		Mun. Campina, jud. Prahova	
data	prezent	prezent		prezent		prezent	
Suprafata	300.00	600 m.p.		917 m.p.		1,500 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		51,500 €		70,000 €		105,000 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		85.83 €/mp		76.34 €/mp		70.00 €/mp	
Tip comparabilă		oferta		oferta		oferta	
Marja negociere (%) / total ajustare		-10%	-8.6 €	-10%	-7.6 €	-10%	-7.0 €
Preț de vânzare ajustat		77.25 €		68.71 €		63.00 €	
1 Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut		absolut		absolut	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €

Preț ajustat		77.25 €/mp		68.71 €/mp		63.00 €/mp	
2 Restricții legale	intravilan	intravilan		intravilan		intravilan	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț ajustat		77.25 €/mp		68.71 €/mp		63.00 €/mp	
3 Condiții de finanțare	numerar	similare		similare		similare	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț ajustat		77.25 €/mp		68.71 €/mp		63.00 €/mp	
4 Condiții de vânzare	tranzactie nepartinitoare	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț ajustat		77.25 €/mp		68.71 €/mp		63.00 €/mp	
5 Condiții ale pieței (timpul)	prezent	prezent		prezent		prezent	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț ajustat		77.25 €/mp		68.71 €/mp		63.00 €/mp	
6 Localizare	semicentral- zona Seva	central - mai buna		semicentral- zona Campinita, similar		semicentral- zona Campinita, similar	
ajustare (%) / total ajustare		-11.0%	-8.5 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț ajustat		68.75 €/mp		68.71 €/mp		63.00 €/mp	
7 Caracteristici fizice							
a Mărime (dimensiune) și formă	300 mp / regulata	600 mp / regulata		917 mp / regulata		1500 mp / regulata	
ajustare (%) / total ajustare		4.0%	2.75 €	8.4%	5.77 €	17.0%	10.71 €
b Front stradal - deschidere la fațadă	~ 15 ml	~ 15 ml		nespecificata		nespecificata	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
c Topografie	plana	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
d Eliberare teren	nu	nu		nu		nu	
Cheltuieli de demolare, elib. teren		0.0 €		0.0 €		0.0 €	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț ajustat caracteristici fizice		71.50 €/mp		74.48 €/mp		73.71 €/mp	
8 Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	pe teren	la limita		la limita		la limita	
Cheltuieli introducere utilitati		€ 0.0		€ 0.0		€ 0.0	

ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.00	0.0%	0.00	0.0%	0.00
Preț ajustat		71.50 €/mp		74.48 €/mp		73.71 €/mp	
9 Altele	CMBU este reintregirea proprietatii (cladire+teren)	teren liber		teren liber		teren liber	
ajustare (%) / total ajustare		-5.0%	-3.4 €	-5.0%	-3.4 €	-5.0%	-3.2 €
Preț ajustat		68.06 €/mp		71.05 €/mp		70.56 €/mp	
10 CMBU	rezidentiale	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț ajustat		68.06 €/mp		71.05 €/mp		70.56 €/mp	
Preț ajustat		68.00 €/mp		71.00 €/mp		70.60 €/mp	
Ajustare netă		-12%	-9.2 €	3%	2.3 €	12%	7.6 €
Ajustare totală brută		€ 14.69		€ 9.21		€ 13.86	
Ajustare brută procentuala		19.01%		13.40%		22.00%	

Suprafața	300 m.p.	Opinie unitara	71.00 €/mp
Valoare estimată (rotunjit)	21,300 €	echivalent a	107,804 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	5.0612 lei	la data de	26.05.2025

Explicarea ajustarilor:

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

S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului ca aceste proprietati sunt oferite si nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă.

Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate integral;
Restricții legale - coeficienti vanistici	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate, conditiile legale ale acestora fiind similare cu cele ale proprietatii subiect;
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar atat la proprietatea subiect cat si la comparabile;
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia;
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustari, ofertele fiind de data recenta;
Localizare	Am ajustat comparabila 1 negativ, acest teren este amplasat in zona considerata mai buna din punct de vedere al atractivitatii participantilor pe piata. Corectia a fost stabilita comparand 1 cu 2, piata recunoaste o diferenta de pret de 8,50 euro/mp (dupa negociere), raportata la aceasta caracteristica;
Caracteristici fizice	

Mărime (dimensiune) și formă	Am ajustat pozitiv comparabilele avand suprafete mult mai mari decat subiectul, terenurile mai mari se vand mai greu; Piata recunoaste o diferenta de pret de 5,71 euro (dupa negociere) raportata la o diferenta de suprafata de 583 mp; S-a compara 2 cu 3;
Front stradal - deschidere la fațadă	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Topografie	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Imprejmuire, iluminat stradal, drumuri de incinta	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Utilitati	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Zonarea - destinația legală permisă	Am ajustat comparabilele negativ, aceste terenuri sunt libere, CMBU al terenului subiect fiind de reintregire a proprietatii (cladire+teren).
Cea mai bună utilizare	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii ajustate cu cea mai mica ajustare bruta totala. (ajustare brută procentuală cea mai mică)	

ANEXA 2 – PLANSA FOTO



ANEXA 3 – COMPARABILE

A screenshot of a real estate website. The browser address bar shows the URL: www.imobiliare.ro/afisare/teren-600-m2-zona-centrala-campina-prahova-109444. The page title is "Teren 600 m2, zona centrala, Campina, Prahova". The main content area shows two side-by-side black and white photographs of a property. Below the photos, there is a button labeled "Toate imaginile (2)". At the bottom of the page, there is a logo for "Estate Properties Management" and the text "Estate Properties Management".

600 m² teren de vânzare - Pre

storia.ro/ro/oferta/teren-600-m2-zona-centrale-campina-prahova-IDzgMh

Teren 600 m², zona centrala, Campina, Prahova

51 500 € 86 €/m²

Campina, Prahova

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	600 m ²
Tip teren:	Intervilan
Localizare:	Fără informații
Dimensiuni:	Fără informații
Gard:	Fără informații
Tip acces:	<input checked="" type="radio"/> asfaltat <input checked="" type="radio"/> pavat
Imprajurimi:	Fără informații
Medie:	<input type="radio"/> gaz <input type="radio"/> electricitate <input type="radio"/> apă caldă
Tip vânzător:	agenție

Sun Imob Properties Management
Sun Imob Properties Management SRL
ARHIZĂȘI ROMÂNII

Nume*

sovgau_jonut2002@yahoo.com

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OUX Online Services S.R.L. (scriso) [sal.mai](#)

Media: gaz
 electricitate
 apă caldă

Trimită mesajul

id: 8405977

Raportează

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-600-m2-zona-centrale-campina-prahova-IDzgMh>

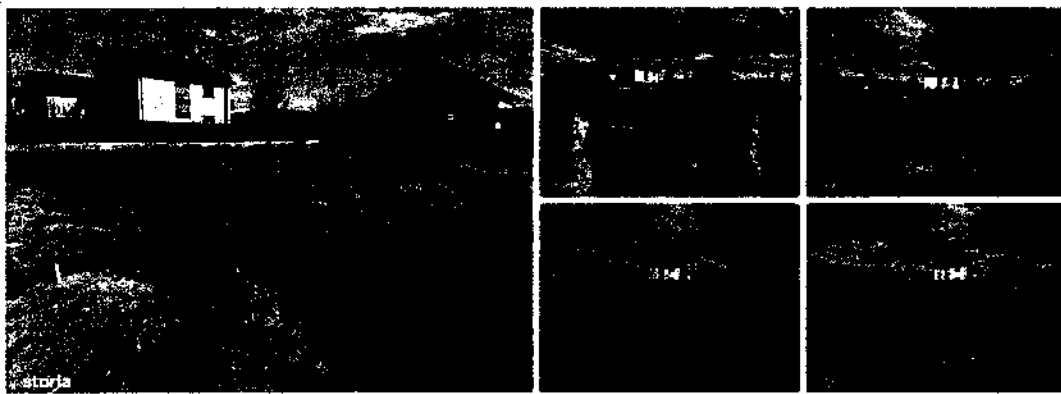
1126 m², teren de vânzare - Pr

storia.ro/oferta/teren-intravilan-in-campina-1126-mp-78-820e-IDD8Xt

Trabuc Gmail YouTube Maps Adobe Acrobat

Totul marcat

Înapoi Distribuie Salvează



Teren intravilan în Campina—1126 mp—78.820e

Agentia Imobiliara Casa Eden

78 820 €

Căutați

1126 m², teren de vânzare - Pr

storia.ro/oferta/teren-intravilan-in-campina-1126-mp-78-820e-IDD8Xt

Trabuc Gmail YouTube Maps Adobe Acrobat

Totul marcat

Teren intravilan în Campina—1126 mp—78.820e

78 820 € 70 €/m²

Campina, Prahova

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1126 m ²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Mediu:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Agentia Imobiliara Casa Eden

Agentia Imobiliara Casa Eden

Alățează numărul

Număr*

sovageu_ionut2002@yahoo.com

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat (ii) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Stora) 20212021

Trimite mesajul

Căutați

1126 m² teren de vânzare - P

storia.ro/oferta/teren-intravilan-in-campina-1126-mp-78-820e-IDD8kX

Trasa | Trasa | Gmail | YouTube | Maps | Adobe Acrobat

Descriere

- Agentia imobiliara Casa Edan vinde teren intravilan in Campina, zona buna aflata in dezvoltare, cartier periferic, distanta pana in centru este de aproximativ 4 km, case noi in vecinatate;
- este situat pe colt, avand doar 2 vecini;
- deschidere la strada principala 27m si la strada secundara 65m, forma dreptunghiulara;
- toate utilitatile sunt la limita de proprietate: gaze, apa, curent, canalizare, internet, tv;
- este imprejmuit cu gard, perfect plat, fara vicli, pretabil pt constructie casa;
- pret 70a mp=78.820 euro, negociabil dupa vizionare.
- Agentia imobiliara Casa Edan comision cumparator 1,6%;
- Intocmim Certificat de Performanta Energetica in 24 ore, cel mai mic pret;
- Evaluari Imobiliare (evaluator autorizat ANEVAR);
- Program de lucru: luni-vineri orala 10.00-16.00;
- Vizionariile se fac cu programare telefonica in prealabil;
- Anuntul este valabil cat timp este public pe internet;
- zero saptă dol zero saptă dinci casa sasa noua patru

Mal puțin ^

ID: 8326842 Reportează

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-in-campina-1126-mp-78-820e-IDD8kX>

822 m² teren de vânzare - P

storia.ro/oferta/vand-teren-campina-musol-langa-lacul-mireasa-stra-stra-brzi-IDD8kX

Trasa | Trasa | Gmail | YouTube | Maps | Adobe Acrobat

storia

De vânzare | De închiriat | Ansambluri rezidențiale | Companii | Index Cartiere

Adaugă anunț

Înapoi Distribuie Salvează

Toate imaginile (7)

8326842

storia.ro/oferta/vand-teren-campina-muscel-linga-lacul-miresei-str-intre-brazi-IDAphc

Vand teren Campina, Muscel, langa Lacul Miresei, Str. Intre Brazi

55 € 0 €/m²

Campina, Prahova

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	622 m ²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Mediu:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Flavia

Alipiești numărul

Număr?

edvagai_lonut2002@yahoo.com

+40 ... Număr de telefon?

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administrarea/ acoperirea site-ului S.C. OLX Online Services & R.L. (București) S.R.L.

Trimite mesajul

storia.ro/oferta/vand-teren-campina-muscel-linga-lacul-miresei-str-intre-brazi-IDAphc

Mediu: fără informații

Tip vânzător: agenție

Trimite mesajul

Descriere

Vand teren 622mp. Campina cartier Muscel, Campina langa Lacul Miresei, Strada Intre Brazi.

ID: 8676974

Reportează

Vrei să primești notificări sau să setezi alerte?
Activează alertele și nu pierde ocazia unei oferte.

Trimite mesajul

Istoric și statistici

ID	Statut	Data
29.06.2024	Anunțul a fost publicat	-

<https://www.storia.ro/oferta/vand-teren-campina-muscel-linga-lacul-miresei-str-intre-brazi-IDAphc>

publi24.ro

Publicitate / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

Vand teren intravilan 70 000 EUR

9 Buftea, Campina Campina 9 Vizi
de zi

Vizualizat din 5/30/2025 10:56:30 AM

Specificajii

Suprafata terenului 917 m²

Descriere

Vand teren intravilan, 917 mp, Campina (zona Campina), utilitatē, pozitie superba, 70.000 euro, negociabil. Telefon: 0723532343

Vezi detalii pe romimo.ro

Vizualizări: 275

Raportează

Ciocodeica Gheorghe
Vezi toate anunțurile

Apasă telefon

Contactează vânzătorul

Puțin mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil?

Caracter răscesc: 2538

Adaugă fișier

Mesaj

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/517i2h5i985f7d1f278214459572i3gh.html>

publi24.ro

Publicitate / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

Teren de Vânzare Campina 105 000 EUR negociabil

9 Buftea, Campina Campina 9 Vizi
de zi

Vizualizat din 5/25/2025 5:14:36 PM

Specificajii

Suprafata terenului 1050 m²

Descriere

Teren de vânzare în zona Campina, utilitatē, pozitie superba, 105.000 euro, negociabil. Telefon: 0723532343

Vezi detalii pe romimo.ro

Vizualizări: 275

Raportează

Visa Florin
Vezi toate anunțurile

Apasă telefon

Contactează vânzătorul

Puțin mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil?


Caracter răscesc: 2538

Adaugă fișier

Mesaj

publi24.ro

Adaugă cont



Specificații

Descriere

Vend teren intravilan, câmpina 1500 mp deschidere la strada esteletă, cartier rezidențial, utilitat la poartă

str. Geo Bogza nr 11. zona muncal, pret 70 euro mp

Detalii in privat


▶ Vezi detaliu pe romino.ro

● Vizualizări: 471


<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-campina/828i1d1h979i76h226744f6ef8e0f2.html>

Teren de vânzare în Campina la 16.000 €

Acase > Prahova > Campina > Teren 337 m2 la 7 minute de centru orasului



16.000 €



imoradar24.ro/anunturi/337-mp-teren-vanzare-campina-10031444

Teren 337 m2 la 7 minute de centru orasului

Se rezolvă o problema

Detalii

Preț / m²: 47,46 € Suprafață utilă: 337 m²

Clasificare teren: Intravilan Tip terenuri: Construcții:

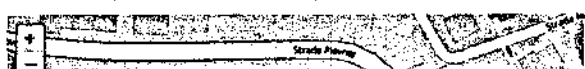
Descriere

Teren drept, suprafața 337 m², ideal pentru construcția casei tip container, tip A sau căsuțe (mai mici), grădini, parcare sau garaj. Utilitățile sunt lângă hotarul terenului, se pot face deschideri la gaze, apă, curent, vecini liniștiți. Terenul se adă pe un drum care are deschidere la drumul principal

Adresa

Alia Sufinei 3

Hartă



Windows taskbar: Căutare

Salvează

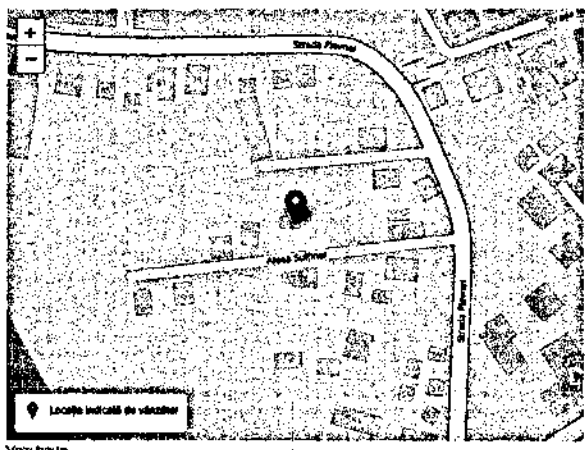
Ionuț

0732 200 200

0732 200 200

imoradar24.ro/anunturi/337-mp-teren-vanzare-campina-10031444

Hartă



Windows taskbar: Căutare

Salvează

Ionuț

0732 200 200

0732 200 200

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/337-mp-teren-vanzare-campina-10031444>

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
MUNICIPIUL CAMPINA
CONSILIERI
Nr.34.816/19 august 2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafață de 300.00 mp, aferent construcției proprietate privată, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară [redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [redacted] domiciliată în Municipiul Câmpina, [redacted]

Subsemnații: Leica Rudolf, Ene Bogdan-Constantin și Moiescu Nicolae, consilieri locali, membrii ai Comisiei de specialitate buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură, în conformitate cu prevederile art.136, alin.(1) și alin.(2) din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, supunem analizei și aprobării Consiliului Local proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafață de 300,00 mp, aferent construcției proprietate privată, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară [redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [redacted] domiciliată în Municipiul Câmpina, [redacted] Județul Prahova.

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea d-nei Anghel Cristiana - Florentina, în calitate de proprietară a imobilului construcție, înregistrată la Primăria Municipiului Câmpina sub nr.5031/05.02.2025, prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 300,00 mp pe care îl deține baza Contractului de comodat nr.17187/23.08.2007.

Imobilul teren în suprafață de 300,00 mp, cu nr.Cadastral [redacted] conform planului de amplasament și delimitare a bunului imobil și extrasului de Carte Funciară, este situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Județul Prahova, este proprietate privată a Municipiului Câmpina, se află în intravilanul Municipiului Câmpina și are categoria de folosință curți construcții.

Imobilul teren a fost atribuit în baza Legii nr.15/2003 și a Contractului de comodat nr.17178/23.08.2007 [redacted] pentru edificarea unei locuințe, conform Autorizației de construire nr.55/2008 și finalizată cu Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor cu nr.19628/22.09.2010.

Conform Certificatului de nomenclatură stradală cu nr.144/28.07.2011, imobilul teren este situat în Câmpina, [redacted]

În urma evaluării întocmite de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., în baza raportului de evaluare predat prin adresa nr.25187/13.06.2025, imobilul situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Județul Prahova, în suprafață de 300,00 mp are o valoare estimată de 107.804 lei (359,35 lei/mp) și o valoare estimată de 21.300 euro (71 euro/mp).

Terenul figurează în inventarul bunurilor, conform activului fix, la data de 30.05.2025, pentru suprafața de 300,00 mp, cu valoarea de 80,700.00 lei.

Cererea a fost analizată de Serviciul administrarea domeniului public și privat, în acest sens fiind întocmită Nota de fundamentare nr.31108/23.07.2025, prin care se propune Consiliului Local stabilirea oportunității vânzării cu drept de preempțiune a terenului.

Având în vedere prevederile art.363, alin.(6) din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prin proiectul de hotărâre se propune vânzarea imobilului la prețul stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de expert ANEVAR, Constantin Valerică, care este mai mare decât valoarea de inventar a acestuia, conform evidențelor contabile.

Potrivit art.139, alin.(2) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, hotărârea se adoptă cu majoritatea calificată definită la art.5, lit.dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție.

Față de cele menționate anterior, supunem aprobării Consiliului local proiectul de hotărâre aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafață de 300,00 mp, aferent construcției proprietate privată, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Județul Prahova, Nr Cadastral/Carte Funciară [redacted] prin exercitarea dreptului de preempțiune de către [redacted] domiciliată în Municipiul Câmpina, [redacted] județul Prahova.

Cadrul legal aplicabil:

- prevederile art. 8 din Legea 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, modificată și completată;
- prevederile art.129, alin.(1), alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."b", art.196, alin.(1), lit."a", coroborat cu art.139, alin.(2), art.363, alin.(6) – alin.(8) și art.364 din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

CONSILIERI,

Leica Rudolf

Ene Bogdan-Constantin

Moiescu Nicolae



ROMANIA JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPINA
Adresa: Bd. Culturii nr.18, Tel. 0244336134, Fax: 0244371458
Email: web@primariacampina.ro www.primariacampina.ro



Direcția A.D.P.P.
 Serviciul A.D.P.P. Nr. 35242 20. AUG. 2025

RAPORT

Referitor **PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr.117/19 august 2025** privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafață de 300,00 mp, aferent construcției proprietate privată, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară [redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [redacted] domiciliată în Municipiul Câmpina, [redacted] Județul Prahova

Având în vedere Referatul de aprobare nr.34.816/19 august 2025 al d-lor Leica Rudolf, Ene Bogdan-Constantin și Moiescu Nicolae – consilieri locali, prin care propun aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafață de 300,00 mp, aferent construcției proprietate privată, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară [redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [redacted] domiciliată în Municipiul Câmpina, [redacted] facem următoarele precizări:

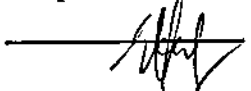
Imobilul teren în suprafață de 300,00 mp, cu nr.Cadastral [redacted] conform planului de amplasament și delimitare a bunului imobil și extrasului de Carte Funciară, este situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Județul Prahova, este proprietate privată a Municipiului Câmpina, se află în intravilanul Municipiului Câmpina și are categoria de folosință curți construcții.

Imobilul teren a fost atribuit în baza Legii nr.15/2003 și a Contractului de comodat nr.17178/23.08.2007 [redacted] pentru edificarea unei locuințe, conform Autorizației de construire nr.55/2008 și finalizată cu Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor cu nr.19628/22.09.2010.

Conform Certificatului de nomenclatură stradală cu nr.144/28.07.2011, imobilul teren este situat în Câmpina, str. Chișinău, nr.13.

Prin prezentul Raport "PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr.117/19 august 2025 privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafață de 300,00 mp, aferent construcției proprietate privată, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară nr.21578, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [redacted] Florentina, domiciliată în Municipiul Câmpina, [redacted] Județul Prahova", se constată că proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile tehnico-juridice în vederea adoptării.

Director,
Oprescu Eliza


Sef Serviciu
Crijanovschi Grigore



**DIRECȚIA JURIDICĂ
SERVICIUL JURIDIC
COMPARTIMENTUL JURIDIC, CONTENCIOS**

Nr. 35235

20. AUG. 2025

RAPORT DE SPECIALITATE

Proiectul de hotărâre proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafață de 300,00 mp, aferent construcției proprietate privată, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară nr. [redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [redacted] domiciliată în Municipiul Câmpina, [redacted] Județul Prahova, supus aprobării consiliului local de Leica Rudolf, Ene Bogdan-Constantin și Moiescu Nicolae – consilieri locali este în concordanță cu dispozițiile legale invocate, respectiv: art.129, alin.(1), alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."b", art.363, alin.(6) – alin.(8) și art.364 din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare; art.196, alin.(1), lit."a", coroborat cu art.139, alin.(2) din O.U.G. nr.57/ 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Precizam că imobilul teren ce face obiectul prezentului proiect de hotărâre nu a făcut obiectul Legii nr.10/2001 și nu face obiectul vreunui litigiu aflat pe rolul instanțelor judecătorești, în care autoritatea publică locală să fie parte.

Opinia legală formulată prin prezentul raport de specialitate are la bază documentele înaintate Direcției juridice odată cu proiectul de hotărâre, respectiv: referatul de aprobare, nota de fundamentare întocmită de Serviciul administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei municipiului Câmpina însoțită de documentația care a stat la baza încheierii acesteia. *Orice alte modificări aduse documentației transmise pot conduce la revizuirea opiniei legale exprimate.*

Prezentul raport are ca premiză legalitatea și valabilitatea înscrisurilor care au generat prezentul proiect de hotărâre, nu privește aspectele tehnice de specialitate ale documentației și nu înlocuiește obligația structurilor competente de a analiza documentația din punct de vedere al atribuțiilor ce le incumbă.

DIRECTOR JURIDIC,

Jr., Iulian Anton

CONSILIER JURIDIC,

Sorin Modrogan



Direcția economică
Nr. 35.138/20.08.2025

R A P O R T

la Proiectul de hotărâre nr. 117/19 august 2025
privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aparținând domeniului
privat al Municipiului Cămpina, în suprafață de 300,00 mp,
aferent construcției proprietate privată,
situat în Municipiul Cămpina, Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte
Funciară [redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [redacted]
[redacted] domiciliată în Municipiul Cămpina,
[redacted] Județul Prahova

Analizând Nota de fundamentare nr.31.108/23 iulie 2025 a Direcției
administrarea domeniului public și privat, Proiectul de hotărâre și Referatul de
aprobare nr.34.816/19 august 2025 al d-lor Leica Rudolf, Ene Bogdan-Constantin și
Moiescu Nicolae – consilieri locali, prin care propun aprobarea vânzării fără licitație
publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Cămpina, în suprafață
de 300,00 mp. aferent construcției proprietate privată, situat în Municipiul Cămpina,
[redacted] Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară [redacted] prin
exercitarea dreptului de preemțiune de către [redacted]
domiciliată în Municipiul Cămpina, [redacted] precizez ca.

[redacted] terenul în suprafață de 300,00 mp, situat în Municipiul Cămpina, [redacted]
[redacted] Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară [redacted] este inventariat în
domeniul privat al U.A.T.M. Cămpina la nr. 13647, cu o valoare de inventar de
80.700,00 lei.

Cadrul legal aplicabil:

- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.129, alin.(1), alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."b", art.363, alin.(6) – alin.(8) și art.364 din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Prin prezentul Raport, Direcția Economică constată că proiectul de hotărâre
îndeplinește condițiile economice în vederea adoptării.

Director executiv economic,
Ec. Pulez Loredana



SERVICIUL DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 35243 20. AUG. 2025
Dosar nr. II.M.b.2.

RAPORT

la PROIECTUL DE HOTĂRÂRE Nr. 117 / 19 august 2025
privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aparținând domeniului
privat al Municipiului Câmpina, în suprafață de 300,00 mp,
afereent construcției proprietate privată,
situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Județul Prahova, Nr.
Cadastral/Carte Funciară n [redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune de
[redacted] domiciliată în Municipiul Câmpina,
[redacted] Județul Prahova

Analizând proiectul de hotărâre, însoțit de Referatul de aprobare nr. 34816 / 19 august 2025 al d-lor Leica Rudolf, Ene Bogdan-Constantin și Moisescu Nicolae – consilieri locali, prin care propun aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafață de 300,00 mp, afereent construcției proprietate privată, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Județul Prahova, Nr. Cadastral/Carte Funciară [redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [redacted] domiciliată în Municipiul Câmpina, str. [redacted] s-a întocmit prezentul raport de specialitate cu următoarele mențiuni:

- conform PUG / RLU al Municipiului Câmpina, terenul este situat în UTR 10, subzona funcțională L2 - locuințe individuale cu regim de construire continuu și discontinuu cu înălțime maxim P+2 niveluri ,
- indicatori urbanistici: POT maxim = 50%, CUT 1,5
- conform HCL nr.150 / 2006, imobilul este încadrat în zona B de impozitare.
- conform PUG / RLU al mun Câmpina, terenul în suprafață de 300 mp se află parțial în zona de protecție a conductei dezafectate de gaze de înaltă presiune.
- pe teren există o locuință în suprafață construită de 110 mp, proprietatea dnei Anghel Cristiana Florentina iar în cartea funciară este intabulat un drept de folosință asupra întregului teren.
- terenul este aliniat la Str. Chișinău, stradă care aparține domeniului public al municipiului Câmpina, cu posibilități de racordare la rețelele existente în zonă.
- pentru acest imobil s-a emis Certificatul de urbanism nr. 330 / 06.08.2025, în scop informativ.

Prin prezentul raport se constată că proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile tehnico – juridice în vederea adoptării.

	NUME ȘI PRENUME	FUNCȚIA PUBLICĂ	SEMNĂTURA	DATA
ÎNTOCMIT	Stanchi Elena Lavinia	Consilier		20.08.2025
AVIZAT	Andrei Bănescu	Arhitect Șef		

Red.: 2 ex



SECRETAR

Nr.35.271/21 august 2025

AVIZ

Secretarul General al Municipiului Câmpina, Județul Prahova, abilitat de dispozițiile art.243, alin.(1), lit."a" din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, analizând proiectul de hotărâre care are la bază referatul de aprobare nr.34.816/19 august 2025, întocmit de d-nii Leica Rudolf, Ene Bogdan-Constantin și Moisescu Nicolae – consilieri locali, membrii ai Comisiei de specialitate buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură;

Având în vedere:

- raportul nr.35.242/20 august 2025, întocmit de Direcția administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.35.235/20 august 2025, întocmit de Direcția juridică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.35.138/20 august 2025, întocmit de Direcția economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.35.243/20 august 2025, întocmit de Arhitectul Șef al Municipiului Câmpina,

acordă **AVIZ FAVORABIL**, din punct de vedere al legalității, proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafață de 300,00 mp, aferent construcției proprietate privată, situat în Municipiul Câmpina, [redacted]

Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară [redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către d-na [redacted] domiciliată în Municipiul Câmpina, [redacted] motivat de prevederile:

- art.8 din Legea 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, modificată și completată;
- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.129, alin.(1), alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."b", art.196, alin.(1), lit."a", coroborat cu art.139, alin.(2), art.363, alin.(6) – alin.(8) și art.364 din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

SECRETAR GENERAL,
Elena Măldoveanu



ROMANIA JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPINA

Adresa: Bd. Culturii nr. 18, Tel. 0244336134, Fax: 0244371458
Email: web@primariacampina.ro www.primariacampina.ro



SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT

Nr.31108 23. IUL 2025

**APROBAT,
PRIMAR,**

IRINA MIHAELA NISTOR

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

Referitor imobil teren, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] jud. Prahova, în urma solicitării de cumpărare, cu nr. 5031/05.02.2025, a [redacted] și a demersurilor efectuate în vederea întocmirii evaluării acestuia, facem următoarele precizări:

Imobilul teren în suprafață de 300 mp, cu nr. Cadastral [redacted] conform planului de amplasament și delimitare a bunului imobil și extrasului de Carte funciară, este situat în Câmpina, [redacted] jud. Prahova, este proprietatea privată a mun. Câmpina, se află în intravilanul municipiului Câmpina și are categoria de folosință curți construcții.

Imobilul teren a fost atribuit în baza Legii nr. 15/2003 și a Contractului de Comodat cu nr. 17178/23.08.2007, doamnei [redacted] pentru edificarea unei locuințe, conform Autorizației cu nr. 55/2008 și înmănată cu Procs verbal de recepție la terminarea lucrărilor, cu nr. 19628/ 22.09.2010.

Conform Certificatului de Nomenclatură stradală cu nr. 144/28.07.2011, imobilul teren este situat în Câmpina, [redacted]

În urma evaluări întocmite de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., în baza raportului de evaluare predat prin adresa cu nr. 25187/13.06.2025, imobilul situat în Municipiul Câmpina, str. [redacted] jud. Prahova, în suprafață de 300 mp, are o valoare estimată de 107.804 lei (359,35 le/mp) și o valoare estimată de 21.300 euro (71 euro/mp).

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că datele sunt reale cu cele din documentele menționate și propunem spre analiză Comisiei de Specialitate a Consiliului Local, oportunitatea/necesitatea vânzării cu drept de preempțiune a imobilului teren în suprafață de 300 mp, proprietate privată a municipiului Câmpina, cu nr. Cadastral și de Carte funciară [redacted] situat în Municipiul Câmpina, [redacted] jud. Prahova, conform Planului de amplasament și delimitare imobil.

	Nume si Prenume	Funcția Publica	Semnețura	Data
Întocmit	Iorga Dumitru Iordan	Consilier A.D.P.P.		21.07.2025
Verificat	Crijanovschi Grigore	Șef serviciu ADPP		
Avizat	Oprescu Eliza	Director A.D.P.P.		

Exemplare: 2

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR A.N.E.V.A.R.
ec. CONSTANTIN VALERICA - EXPERT EVALUATOR
Evaluator proprietati imobiliare (EPI), bunuri mobile (BM) si intreprinderi (E)

Câmpina, Romania, Str. Muscelului, nr. 40, Jud. Prahova

C.I.F. RO 24636618

tel./fax 0244-332.177, Mobil 0722-534.379

e-mail: ec.vconstantin@yahoo.com

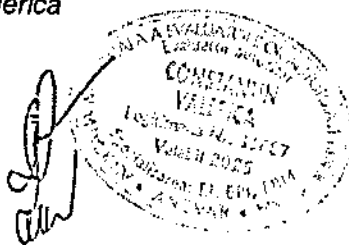
RAPORT DE EVALUARE

Obiectiv: Teren intravilan cc in suprafata masurata de 300 mp, nr. dastral 21578.

Amplasament: mun. Campina, [REDACTED] Jud. Prahova

Client: **MUNICIPIUL CAMPINA**

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



DATA: Iunie 2025

V
A

Andrei Patriciu

Catre,
MUNICIPIUL CAMPINA, cu sediul in mun. Campina, b-dul Culturii, nr.
18, jud. Prahova, CIF 2843272.

Alaturat va inaintam in doua exemplare, urmatoarele rapoarte de evaluare:

1. **Obiectul evaluarii:** Teren intravilan cc in suprafata masurata de 300, nr. cadastral
21578.

Amplasament: mun. Campina, [redacted] jud. Prahova.

2. **Obiectiv:** Teren intravilan cc in suprafata masurata de 489, nr. cadastral [redacted]

Amplasament: mun. Campina, [redacted] jud. Prahova.

3. **Obiectul evaluarii:** Teren intravilan cc in suprafata masurata de 325, nr. cadastral
27927.

Amplasament: mun. Campina, [redacted] d. Prahova.

4. **Obiectul evaluarii:** Teren intravilan cc in suprafata masurata de 525, nr. cadastral
27647.

Amplasament: mun. [redacted] Prahova.

Evaluator autorizat
membru titular ANEVAR
ec. Valerica Constantin

Data
13.06.2025

[Handwritten signature]



25187 / 13.06.2025
NRI-DMS-967514

Daca iorpo
Verificari
H.F. H. pre. H.C.L. - Campina
[Signature]
16.06.2025

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: Teren intravilan cc in suprafata masurata de 300, nr. cadastral 21578..

Amplasament: mun. Campina, [REDACTED] jud. Prahova.

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

Utilizator: MUNICIPIUL CAMPINA

Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea apartine MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, conform Extras de carte funciara pentru informare .

Tipul valorii: „Valoarea de piata”, in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV- editia 2022.

Scopul evaluării: in vederea vanzarii.

Data evaluării: 26.05.2025

Data raportului: 05.06.2025

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

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei	Valoare de piata - euro
1	Teren intravilan cc in suprafata masurata de 300 mp	107.804	21.300

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei/mp	Valoare de piata - euro/mp
1	Teren intravilan cc in suprafata masurata de 300 mp	359,35	71

Concluzia asupra valorii

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

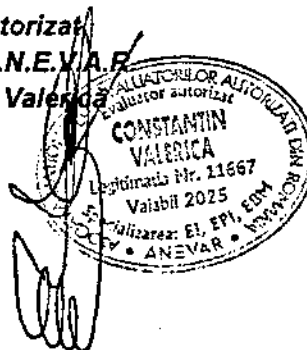
Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei	Valoare de piata - euro
1	Teren intravilan cc in suprafata masurata de 300 mp	107.804	21.300

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei/mp	Valoare de piata - euro/mp
1	Teren intravilan cc in suprafata masurata de 300 mp	359,35	71

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

- Acesta abordare este cea mai apropiata pietei imobiliare;
- Raspunde scopului evaluarii, de determinare a valorii de piata pentru cea mai buna utilizare a proprietatii, de proprietate imobiliara rezidentiala;
- Au existat suficiente surse de informatii pe piata imobiliara pentru aprecierea corecta si credibila a valorii;
- Aceasta valoare este opinia evaluatorului si reprezinta o concluzie impartiala, experta si rezonabila, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante.
- Opinia exprimata este o predictie subiectiva si reprezinta perceptia evaluatorului referitoare la cel mai probabil pret obtenabil intr-o tranzactie obiectiva.
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative si aprecierile exprimate in prezentul raport.
- Valorile estimate nu contin TVA;

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



Fisa activ fix

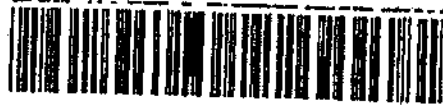
13647 -

CONTRACT COMODAT

Data: 30-05-2025

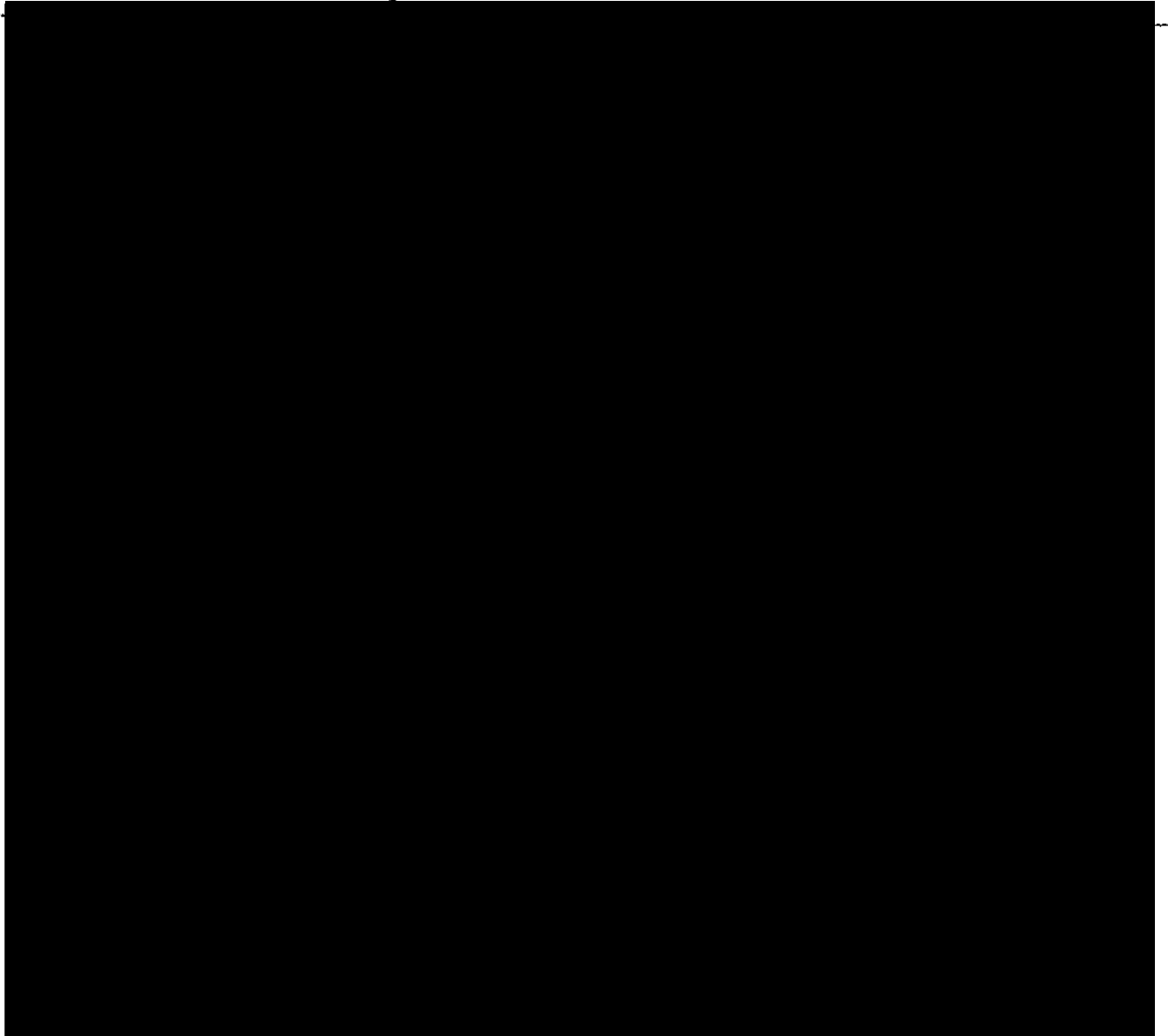
Pozitie curenta= Stare: Activ

Administrator	Municipiul Campina		
NrInventar	13647	Grupa	9
Doc provenienta			
Data receptie/PIF	01-11-2014	Codul de clasificare	9.2.1.1.1
Valoare	80,700.00	Data inceput amortizare	01-12-2014
Amortizare lunara	0.00	Data amortizare completa	
Denumire activ fix / Caracteristici tehnice		Durata normata de functionare	0
CONTRACT COMODAT		Durata ramasa	0
CONTRACT COMODAT		Valoare amortizata	0.00
Activ-Privat		Valoare ramasa de amortizat	0.00
Clasificare contabila	211 01 00 20 02 - Terenuri DOM. PRIVAT AL U.A.T.		
Cont de amortizare	Fara amortizare		
Buget / articol	70.02.50 / 71.01.30		
Obiectiv			
Loc de folosinta	DOM.PRIVAT	Angajat	RESPONSABIL PATRIMONIU



6031 / 05.02.2025
NRU-DMS-040226

DOAMNA PRIMAR,





ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA
Adresa: B-dul Culturii, nr.18, Tel. 0244 336134, Fax: 0244 371458
E-mail: web@primariacampina.ro www.primariacampina.ro

CONTRACT DE COMODAT

NR. 19182 /

23 AUG 2007

I. PARTILE

Art.1.

MUNICIPIUL CAMPINA prin reprezentanții săi legali, ing.Tiseanu Horia Laurențiu -primar, în calitate de comodant și,

D-nu

domiciliată în Câmpina,

în calitate de comodatar.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.

Cedarea, de către comodant, cu titlu gratuit, a dreptului de folosință a terenului în suprafață de 300 mp, situat în [redacted] etapa a-III-a - conform schiței anexate), în conformitate cu Legea nr. 15/2003 -privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală și a H.C.L. a municipiului Câmpina nr. 75/28.06.2007- privind aprobarea atribuirii unui număr total de 29 de loturi pentru punerea în aplicare a dispozițiilor Legii nr. 15/2003.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.3.

Prezentul contract se încheie pe perioada existenței locuinței proprietate personală, începând cu 23.08.2007, dată la care terenul va fi predat comodatarului.

IV. CONTINUTUL CONTRACTULUI

Art. 4.

Drepturile comodantului

- să solicite comodatarului îndeplinirea obligațiilor contractuale.

Art. 5.

Drepturile comodatarului

- să i se asigure de către comodant folosința bunului pe toată durata contractului.

Art. 6.

Obligațiile comodatarului

- să se îngrijească de bunul împrumutat întocmai ca proprietarul acestuia ;
- să folosească lucrul potrivit destinației sale ;



ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA
Adresa: B-dul Culturii, nr.18, Tel. 0244 336134, Fax: 0244 371458
E-mail: web@primariacampina.ro www.primariacampina.ro

V. SUPORTAREA RISCURILOR

Art. 7.

Comodatarul va suporta riscul deteriorării sau pieririi bunului în următoarele cazuri :

- întrebunițarea lucrului contrar destinației determinată prin natura lui sau prin convenție ;
 - prelungeste folosința după scadență și nu dovedește că lucrul ar fi pierit și la comodant.
- În celelalte cazuri riscul deteriorării sau pieririi lucrului este suportat de comodant.

VI. INCETAREA CONTRACTULUI

Art. 8.

1. Prezentul contract își încetează efectele în următoarele cazuri :

- prin restituirea bunului de către comodatar înaintea termenului prevăzut în contract ;
- prin trecerea termenului prevăzut în contract ;
- prin rezilierea, în cazul nerespectării obligațiilor de către comodatar ;
- prin decesul comodatarului.

2. Prezentul contract este considerat reziliat de drept, dacă comodatarul nu începe construcția unei locuințe personale în termen de 1 (un) an de la data punerii în posesie, în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 republicată. În acest caz, comodatarul este obligat să predea de îndată comodantului, terenul în starea inițială, pe bază de proces-verbal, în caz contrar va trebui să achite daune – cominatorii în cuantum de 50 lei RON/zi de întârziere.

3. În cazul decesului comodatarului, drepturile și obligațiile contractuale vor fi preluate de moștenitorul legal al acestuia.

VII. FORTA MAJORA

Art. 9.

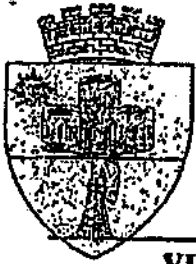
Forța majoră exonerează de răspundere părțile în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract. Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 5 (cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore, împreună cu avertizarea asupra efectelor și întinderii posibile a forței majore, se va comunica în maximum 15 (cincisprezece) zile de la apariție.

Data de referință este data ștampilei poștei de expediere.

Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15 (cincisprezece) zile de la încetare.

Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6 (șase) luni, fiecare partener poate renunța la executarea contractului pe mai departe. În acest caz, nici una dintre părți nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă parte, dar ele au îndatorirea de a-și onora toate obligațiile până la această dată.



ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA
Adresa: B-dul Culturii, nr.18, Tel. 0244 336134, Fax: 0244 371458
E-mail: web@primariacampina.ro www.primariacampina.ro

VIII. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Art. 10.

Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea ori desființarea prezentului contract se va soluționa de către instanțele judecătorești competente.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi23.08.2007..... în 2 (două) exemplare.

COMODANT,

Primar - ing. Tiseanu Horia Laurențiu
Secretar - jr. Moldoveanu Paul
Dir. economic - ec. Ecaterinescu Gheorghe
Vizat - Comp. Juridic/contencios - jr. Anton
Serv. A.D.P. - Ing. Olteanu Felicia
Intocmit - cons. Birligiu Adina



COMODATAR,



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPINA
Primar : Ing. Tiseanu Horia - Laurențiu
Nr. 2664 /
Dos. nr. 0/4

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 55 / 18.02.2008

Urmare a cererii adresate de ⁽¹⁾ doamna Anghel Cristina Florentina cu domiciliul ⁽²⁾ /sediul în Județul Prahova, municipiul/orașul/comuna Câmpina, satul -, sectorul -, codul poștal 105600, str. Dr. Toma Ionescu, nr. 6, bl. B21, sc. A, etaj 3, ap. 16, telefon/fax ..., e-mail ..., înregistrată la nr. 2664 din data de 04 februarie 2008.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, se

AUTORIZEAZĂ :

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE / DESFINȚARE pentru ⁽³⁾

LOCUIȚĂ : 

3.495,00 lei noi (pentru construire locuința, fosă) și
3.495,00 lei noi (pentru construire împrejmuire teren)

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC)/desfințare (PAD) nr. ⁽⁴⁾ 66/2007, elaborat de BIA nr. 92 cu sediul în județul Prahova, municipiul/orașul/comuna Câmpina, sectorul.... codul poștal 105600, strada 22 Decembrie, nr. ..., bl. ..., sc. -, etaj -, ap. ..., respectiv de cond.arh: Daniel Drăgan - conductor arhitect cu drept de semnătură aflat în evidența filialei Teritoriale București a O.A.R., înscrisă în OAR sub nr. 9372 / 30.11.2007, în conformitate cu prevederile Legii nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată.

(1) Numele și prenumele solicitantului

(2) Adresa solicitantului

(3) Denumirea lucrării, descrierea concisă a lucrărilor autorizate, precum și alte date extrase din PAC/PAD

(4) Se completează cu datele extrase din Cartea Funciară sau Fișa cartusului de proprietate, după caz

(5) Valoarea lucrărilor, declarată de solicitant, înscrisă în cererea de autorizare, calculată în funcție de suprafață construită desființată a construcțiilor ori valoarea lucrărilor de construcții și instalații oferite din devizul general al investiției

(6) Se completează cu numărul proiectului și data elaborării

^(*) Se va semna de arhitectul șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

Se vor respecta prevederile Certificatului de Urbanism nr. 814 / 08.11.2007.

A) Documentația tehnică PAC/PAD - vizată spre neschimbare - împreună cu avizele și acordurile obținute, fac parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmal a documentației - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin.1, respectiv art. 26 alin. 1, din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

Orice alte lucrări sunt interzise. Modificarea PAC/PAD ulterior emiterii autorizației constituie o încălcare a obligațiilor prevăzute la art. 20 din Legea 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată și poate atrage răspunderea disciplinară a arhitectului.

B) **TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI** este de **12 luni / zile** de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

C) **DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR** este de **30 luni / zile** calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D) **TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT :**

1. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (vezi formularul - model F.17 din Normele metodologice) în autoritatea administrației publice locale emitente a autorizației.

2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (vezi formularul - model F.18 din Normele metodologice) la Inspectoratul de Stat în Construcții Prahova, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora.

3. Să se anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul - model F19) la Inspectoratul în Construcții al Județului Prahova, odată cu convocarea comisiei de recepție.

4. Să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.

5. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de poluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, osamințe, inventar monelar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsurile de pază și de protecție și să anunțe imediat emitenții autorizației, precum și Direcția Județeană pentru Cultură, culte și Patrimoniul Cultural Național.

6. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale.

7. Să transporte pe amplasamentul stabilit de comun acord cu S.C. "FLORICON SALUB" SRL, materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.

8. Să desfășoare construcțiile provizorii de șantier în termen de 3 (trei) zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.

9. La începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției".

10. La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției".

11. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înainte termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/deșființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

12. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitențului, precum și celelalte obligații de plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.

13. Toate construcțiile proprietate particulară se declară, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/deșființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

14. Să solicite „Autorizația de securitate la incendiu” după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut avizul de securitate la incendiu.

PRIMAR

Ing. Tisescu Floria - Laurențiu
L.S.



SECRETAR

Jr. Moldoveanu Paul

Moldoveanu Paul

ARHITECT ȘEF

arch. Popovici Cristina

Popovici Cristina

Intocmit,

tehn.arh. Ghiriță Virgil

Ghiriță Virgil

Taxa de autorizare în valoare de 1.219,00 lei noi (pt. AC locuință) și 35,00 lei noi (pt. AC împrejurimile teren) a fost achitată conform chitanței nr. (77), (78) - în valoare din data 04.02.2008.

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de.....2008 însoțită de 1(un) exemplar din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare

Nr.19628

Câmpina 22.09.2010

INVESTITOR

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Incheiat la data de 22.09.2010

Privind lucrarea de "Construire locuinta si imprejmuire teren", în municipiul Câmpina, Zona Erupției, lot. nr.7, etapa III.

1. Lucrările au fost executate în baza A.C. nr. [redacted] pentru "Construire locuinta si imprejmuire teren", emisa de Primaria mun. Câmpina cu termen de valabilitate 12 luni si durata de execuție 24 luni.

Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea în intervalul 22.09.2010, fiind formată din:

- Arhitect Caliman Didona - în calitate de reprezentant al administrației publice locale

3. Comisia de recepție finală, în urma examinării lucrărilor și a documentelor prezentate au constatat următoarele:

Piese lipsă sau incomplete : Nu este cazul .

4. Valoarea obiectului construit este de : 459.942,39 Lei (locuinta)
3.795,00 lei(imprejmuire teren)

5. În baza constatărilor făcute, comisia de recepție propune : acceptarea recepției .

6. Prezentul proces verbal , conținând 1 (una) filă, încheiat astăzi 22.09.2010 la Câmpina în 2 (două) exemplare .

Comisia de recepție :

DELEGAT AL ADMINISTRAȚIEI LOCALE

arh. Caliman Didona

MUNICIPIUL CÂMPINA
CERTIFICAT PENTRU REALITATE,
REGULARITATE, LEGALITATE
Caliman Didona
22.09.2010



ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA

Adresa: Bd. Culturii nr.18, Tel. 0244336134, Fax: 0244371458
Email: web@primariacampina.ro www.primariacampina.ro

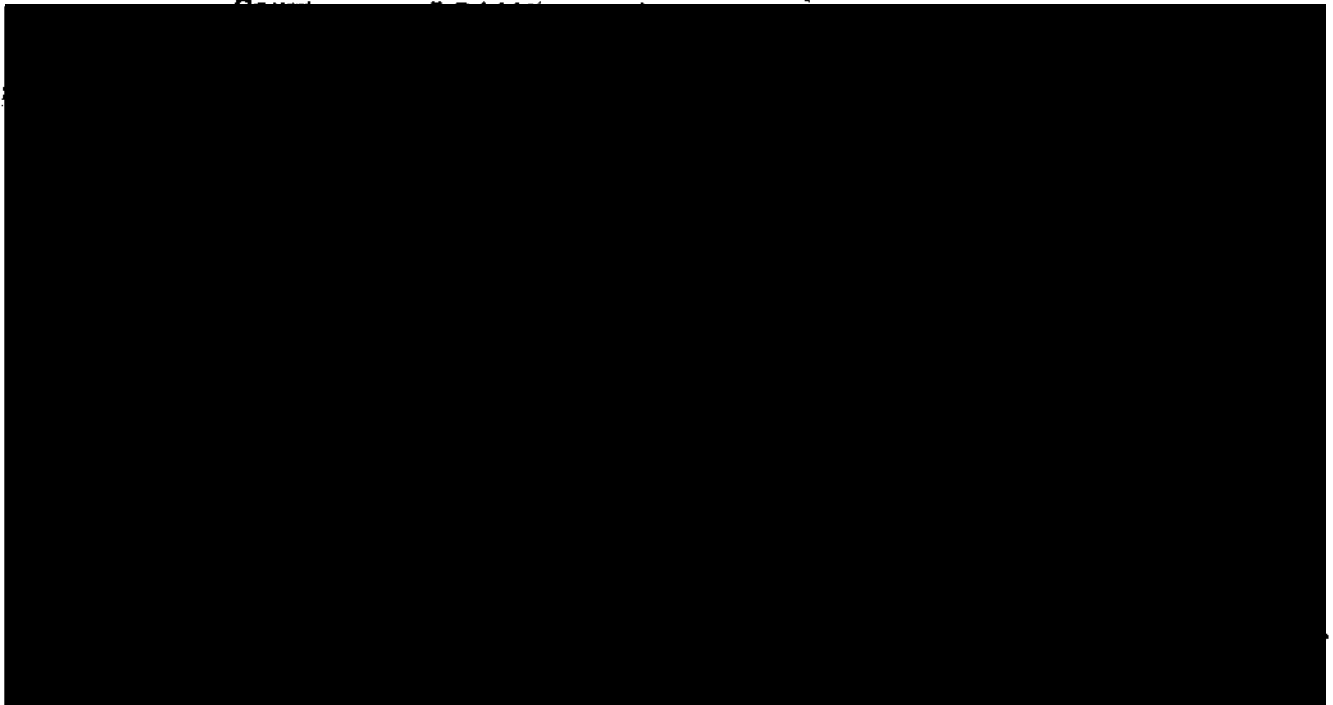


Anexa nr. 37:
Model 2009-ITL 062

Codul de identificare fiscală /CNP : 2740704290901
Adresă / Cont IBAN / tel /fax/ e-mail

Nr. 144 / 14261 / 28 Iulie 2011

CERTIFICAT DE NOMENCLATURĂ STRADALĂ ȘI ADRESĂ



Primar,
Ing. Tiseanu Horia - Laurențiu

LS.

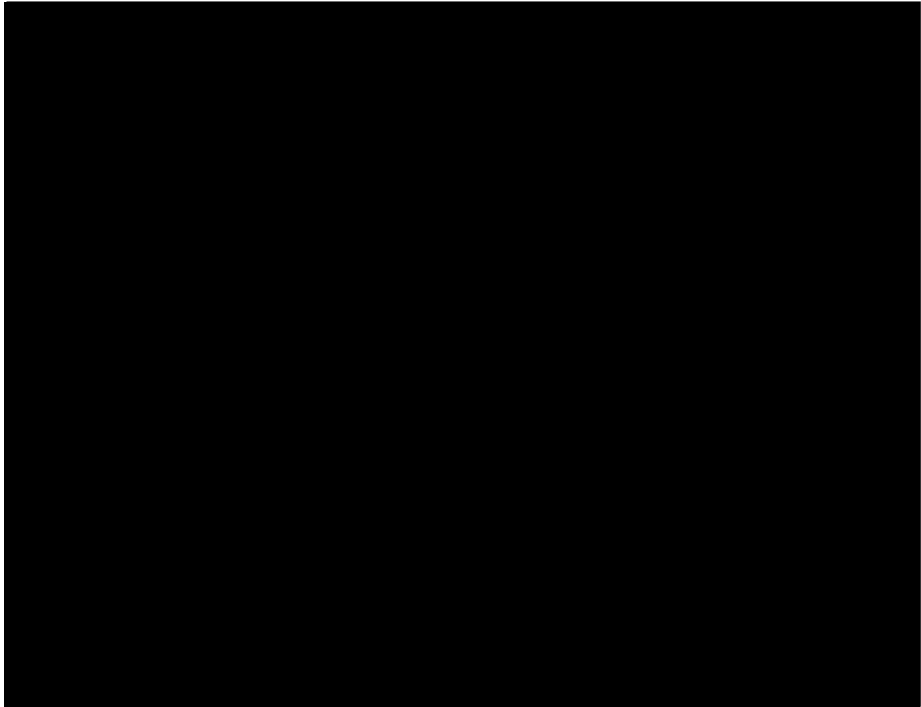


Secretar,
Jr. Moldoveanu Paul
Arhitect Șef,
arh. Căliman Didona

Întocmit,
tehn.arh. Chiriță Virgil

* Se va completa codul de identificare fiscală (codul numeric personal, numărul de identificare fiscală, după caz); etc.
* Moștenitorii trebuie să facă dovada decesului Bătarului cu copia actului de deces;
* Se completează în cazul persoanelor juridice. red. C.V.3ax.

(1) 4.
2.
3.





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Nr. cerere	32050
Ziua	15
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100191631664



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. c. [REDACTED]

Adresa: Jud. Prahova, UAT Câmpina, Loc. Câmpina, LOT 7

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	[REDACTED]	300	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	21578-C1	[REDACTED]	S, construita la sol;110 mp; LOCUINTA

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierile privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
20692 / 05/11/2007 Hotarare nr. 75, din 28/06/2007 emisa de CONS LOCAL CAMPINA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CAMPINA-DOMENIU PRIVAT, ptr teren	A1
19161 / 25/11/2010 Registrul Cadastral al Imobilelor PRIMARIA CAMPINA (proces-verbal receptie nr.19628/22.09.2010 emisa de PRIMARIA CAMPINA;);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 [REDACTED] ptr constructia C1	A1.1
20842 / 28/12/2010 Alte Acte nr. 20692, din 05/11/2007 emisa de BCPI CAMPINA;	
B3 se indreapta eroarea materiala strecurata in incheierea nr. 20692/2007 BCPI CAMPINA in sensul ca numele constructiei este [REDACTED] cum din eroare s-a inregistrat	A1, A1.1
16855 / 19/10/2011 Act Administrativ nr. 144/1426, din 28/07/2011 emisa de PRIMARIA CAMPINA;	
B4 se noteaza schimbarea adresei imobilului din Campina, str Eruptiei, FN in Campi [REDACTED]	A1, A1.1
36492 / 14/12/2015 Act Administrativ nr. 19161, din 10/12/2010 emisa de BCPI CAMPINA;	
B5 se noteaza repositionarea imobilului conform documentatiei tehnice avizate	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembra mintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
20692 / 05/11/2007 Alte Acte nr. 17187, din 23/08/2007 emisa de PRIMARIA CAMPINA;	
C1 Intabulare, drept de FOLOSINTA [REDACTED]	A1

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

Referințe

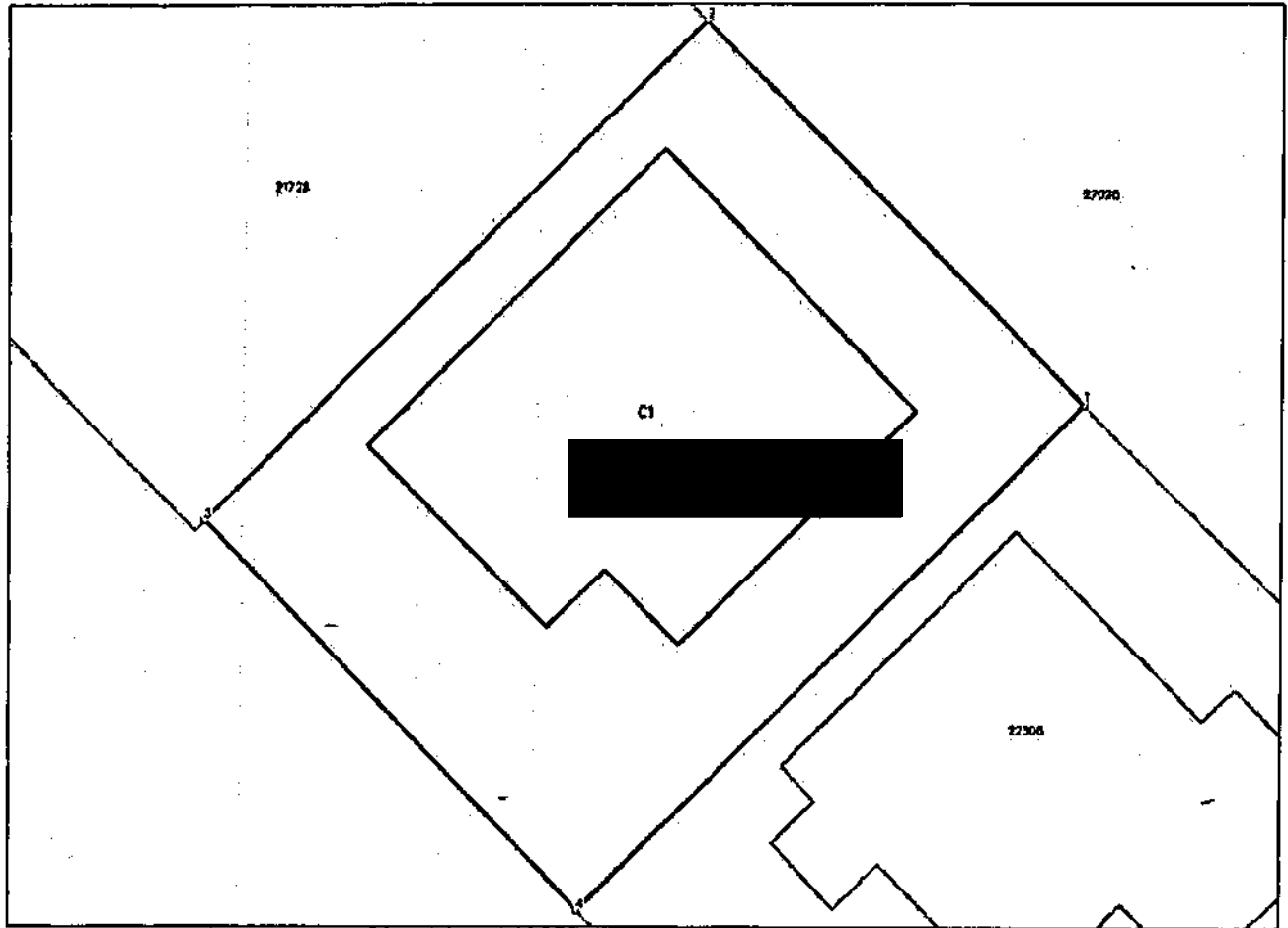
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
21578	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stere 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	300	83	711	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	21578-C1	construcții de locuințe	110	Cu acte	S. construita la sol:110 mp; LOCUINTA

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.071
2	3	19.733
3	4	15.161
4	1	20.0

- ** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPJ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
15/07/2025, 08:37

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>

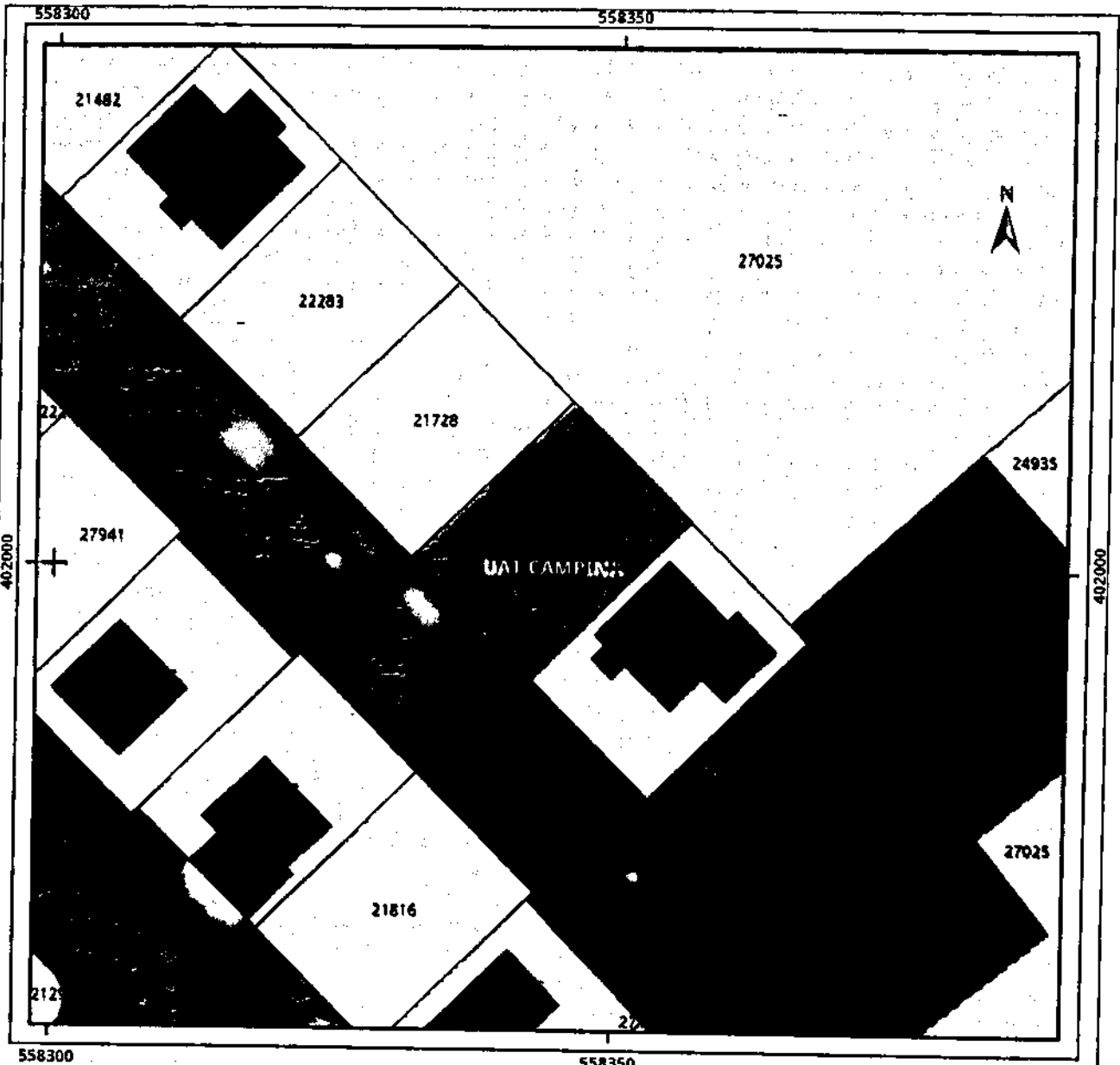


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL



pentru imob. [REDACTED] AT Câmpina / PRAHOVA,
 Loc. Câmpina

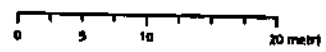
Nr.cerere	92054
Ziua	15
Luna	07
Anul	2025

Teren: 300 mp
 Teren: Intravilan
 Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 300mp
 Plan detaliu



Legenda

-  Intravilan
-  Legea 165



Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

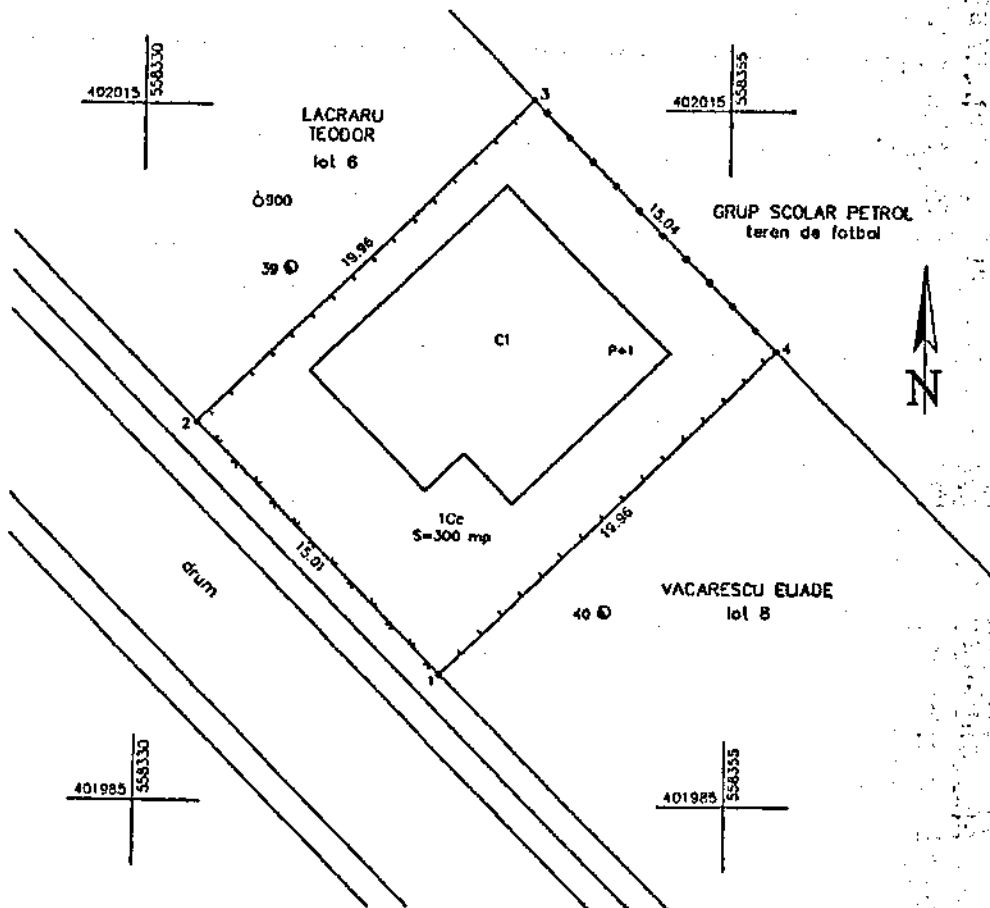
Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 15-12-2015
Data și ora generării: 15-07-2025 08:41

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:200

No. actului	Suprafata masurata 300 mp	Adresa imobilului
Cartea Funciara nr.	U.A.T.	municipiul Campina



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii
1	Cc	300		Impozitul cu gard de paza de noapte, gard de teren si gard mijloc
Total		300		

B. Date referitoare la constructii			
Cos constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii
CI	110		Lecutie ; S.c.dest. = 222 mp
Total		110	

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie : STEREO 70		
Pst.	E (m)	N (m)
1	558342,89	401990,60
2	558332,40	402001,32
3	558346,56	402015,39
4	558357,08	402004,64

Suprafata totala masurata = 300 mp
Suprafata din act = 300 mp

Executant,
Persoana fizica autorizata
SILVAS MIRCEA ANTON
Autorizatie actia B nr. 3917
Data: 12.11.2010
Semnatura si stampila

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date
Parafă
Semnatura si data
Stampila BCPI

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Pravea
ANGELESCU CRISTINA RALUCA
CONSILIER GR. I

19/11/11 09.02.2011

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPINA
Adresa: b-dul.Culturii, nr. 18, tel. 0244 33 61 34, fax. 0244 37 14 58

Nr.19628

Câmpina 22.09.2010

INVESTITOR



Comisia de recepție :

INVESTITORI:



DELEGAT AL ADMINISTRAȚIEI LOCALE

arh. Caliman Didona



MUNICIPIUL CAMPINA
CERTIFICAT PENTRU REALITATE,
REGULARITATE, LEGALITATE
Caliman Didona
22.09.2010