

**CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CÂMPINA
JUDEȚUL PRAHOVA**

PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr.130/20 august 2025
privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de
489,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, Calea Doftanei, f.nr., Județul
Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 29807

Având în vedere Referatul de aprobare nr.35.184/20 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 prin licitație publică a terenului în suprafață de 489,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, Calea Doftanei, f.nr., Județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 29807;

Ținând seama de:

- raportul nr.35.626/22 august 2025, întocmit de Direcția administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.35.444/21 august 2025, întocmit de Direcția juridică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.35.624/22 august 2025, întocmit de Direcția economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.35.445/21 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.35.627/22 august 2025;

În conformitate cu prevederile:

- art.553, alin.(1) și alin.(4), art.555 și art.1650 din Codul Civil din 17 iulie 2009 (Legea nr.287/2009), republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, modificată și completată;
- art.129, alin.(1), alin.(2), lit."c" și alin.(6), lit."b" și art.363, coroborat cu art.334-art.346 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. - Se aprobă Studiul de oportunitate întocmit în vederea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 489,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, Calea Doftanei, f.nr, Județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 29807, conform ANEXEI nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 489,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, Calea Doftanei, f.nr., Județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 29807, intravilan, categoria de folosință curți-construcții, proprietate privată a Municipiului Câmpina, identificat conform ANEXEI nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. - Se aprobă Documentația de vânzare a terenului menționat la art.1, conform ANEXEI nr.3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4.(1). - Prețul minim de pornire a licitației este de 161,46 lei/mp (fără T.V.A.), respectiv suma totală de 78.955,00 lei (fără T.V.A.), valoare ce nu conține T.V.A., preț stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat membru titular ANEVAR, ec.Constantin Valerică, care constituie ANEXA nr.4 la prezenta hotărâre.

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

Art.5. - Se desemnează reprezentanții Consiliului local al Municipiului Câmpina și supleanții pentru fiecare dintre aceștia, în Comisia de evaluare, după cum urmează:

- d-na/dl.consilier _____	- membru;
- d-na/dl.consilier _____	- supleant;
- d-na/dl.consilier _____	- membru;
- d-na/dl.consilier _____	- supleant.

Art.6. - Prezenta hotărâre își pierde valabilitatea dacă în termen de 180 de zile calendaristice de la data adoptării prezentei, nu se încheie actul autentic de vânzare. Termenul se poate prelungi prin hotărârea Consiliului Local.

Art.7. - 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 ofertantul declarat câștigător, conform legii.

Art.8. - Prezenta hotărâre se comunică:

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

- Oficiului agricol;
- Persoanelor nominalizate la art.5.

Președinte de ședință,
Consilier,

Contrasemnează,
Secretar General,
Moldoveanu Elena

Câmpina, ____ august 2025

Nr. _____

STUDIU DE OPORTUNITATE

**privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 489,00 mp,
situat în Municipiul Câmpina, Calea Doftanei, f.nr., Județul Prahova,
Nr.Cadastral/C.F. 29807**

I. Date generale

1.1. Potrivit art.129, alin.(6), lit.b) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz în condițiile legii.

1.2. Conform art.363, alin.(1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, *vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art.334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art.311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel. Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art.287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.*

1.3. Prezentul studiu are la bază extrasul de carte funciară nr.28291/25.06.2025, Certificatul de urbanism nr. 296/15.07.2025, Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat membru titular ANEVAR, ec. Constantin Valerică.

II. Obiectul vânzării

2.1. Municipiul Câmpina își propune să vândă terenul în suprafață de 489 mp, situat în municipiul Câmpina, Calea Doftanei, fn, județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 29807, prin organizarea unei proceduri de licitație publică.

2.2. Terenul este situat în *intravilanul* municipiului Câmpina și are categoria de folosință *curți-construcții*.

III. Regimul juridic, tehnic și economic al imobilului

3.1.Regimul juridic

3.1.1. Imobilul-teren propus spre vânzare în suprafață de 489 mp, este situat în intravilanul municipiului Câmpina, Calea Doftanei, fn, județul Prahova, **aparține domeniului privat al U.A.T. Câmpina**, fiind înscris în C.F. Câmpina, având număr cadastral 29807. Pe teren există o construcție anexă în Sc-31,00 mp, degradată, care nu este în proprietatea Municipiului Câmpina. Terenul nu este grevat de sarcini, conform extras de carte funciară nr.cerere 28291/25.06.2025.

3.1.2. Terenul propus spre vânzare nu este revendicat, nu face obiectul legilor speciale de restituire a proprietăților ori obiectul vreunui litigiu.

3.2. Regimul tehnic

3.2.1. Imobilul în suprafață de 489 mp este situat în *UTR 11*, subzona funcțională *L2*- Subzona locuințelor individuale, regim de construire continuu și discontinuu, cu înălțime maxim P+2 niveluri, conform PUG/RLU. Imobilul este neconstruibil, deoarece nu are acces.

3.2.2. Reglementări urbanistice : POT maxim = 50% ,
CUT maxim = 1,5.

3.2.3. Informații detaliate privind regimul tehnic sunt prevăzute în CU nr. 296/15.07.2025, emis de Primăria Municipiului Câmpina, în scop informativ.

3.3. Regimul economic

3.3.1. Imobilul-teren este situat în intravilanul municipiului Câmpina și are categoria de folosință *curți construcții*, conform evidențelor cadastrale și destinația de locuințe conform PUG/RLU. Folosința actuală a terenului: teren cu construcții. Pe teren se află o anexă – Sc – 31,00 mp, neintabulată în cartea funciară.

3.3.2. Informații detaliate privind regimul economic sunt prevăzute în CU nr. 296/15.07.2025, emis de Primăria Municipiului Câmpina.

IV. Motive economice, sociale și de mediu

4.1. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- a. exploatarea eficientă a terenului;
- b. *atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al Municipiului Câmpina, prin valorificarea patrimoniului acestuia;*
- c. transferarea responsabilității pentru modul de gestionare a terenului, inclusiv cea de mediu, dobânditorul fiind obligat să-și exercite prerogativele dreptului de proprietate încadrând armonios terenul în zona adiacentă, contribuind la creșterea calității mediului;

4.2. Administrarea eficientă a domeniului privat prin valorificarea resurselor existente, asigură Municipiului Câmpina stabilitate și extindere economică solidă.

V. Elemente de preț

5.1. Prețul evaluat pentru teren este de 31,80 euro/mp, respectiv 161,46 lei/mp (pentru întreaga suprafață de 489 mp = 15.600 euro, respectiv 78,955 lei) , valoare ce nu conține T.V.A., preț stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat membru titular ANEVAR, ec. Constantin Valerică.

5.2. Terenul din Calea Doftanei, fn, Municipiul Câmpina, este înregistrat în Cartea funciară nr. 29807/nr.cadastral 29807, cu suprafața de 489 mp.

5.3. Prețul de pornire la licitație se stabilește prin hotărârea Consiliului local.

5.4. Prețul de vânzare se va achita integral la semnarea contractului.

VI. Modalitatea de atribuire a vânzării

6.1. Procedura de vânzare propusă este licitația publică organizată în condițiile art.334-346 și art.363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prin care orice persoană fizică sau persoană juridică de drept privat, română sau străină, poate prezenta o ofertă, în condițiile stabilite prin documentația de vânzare aprobată de Consiliul local.

6.2. Criteriul de atribuire al contractului de vânzare este cel mai mare nivel al prețului.

6.3. Va fi declarat câștigător ofertantul care oferă cel mai mare preț.

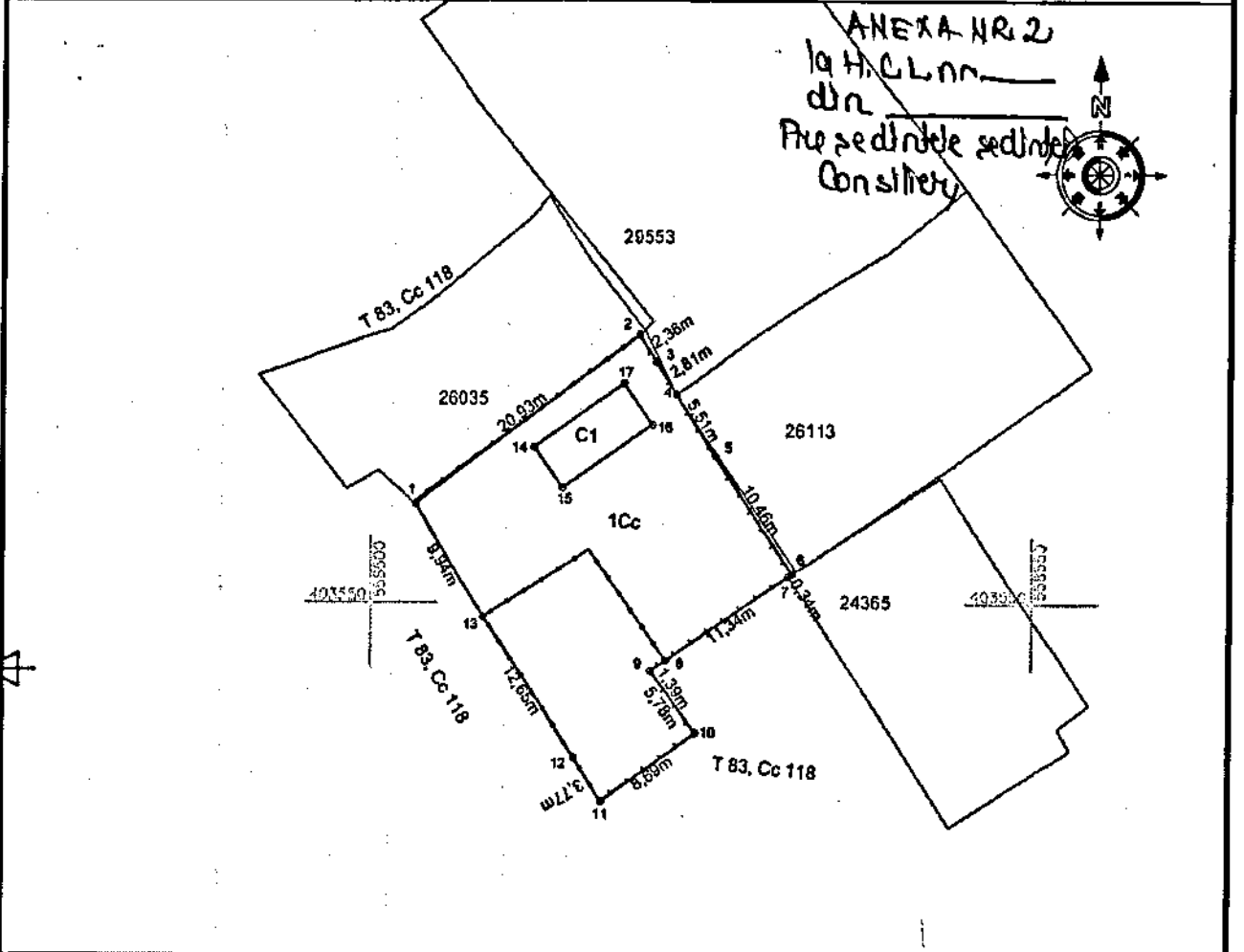
Prezentul studiu s-a elaborat pe baza datelor/informațiilor și documentelor gestionate/emise de compartimentele de resort din aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Câmpina.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Anexa nr. 16

Scara 1 : 500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
29807	489 mp	Mun. Campina, Calea Doftanei, F.N, Tarla 83, Parcela Cc 118, Jud. Prahova
Carte funciara nr.		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
		Campina - Intravilan



Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	489	Teren imprejmuit partial cu gard de plasa, partial cu gard din lemn si partial neimprejmuit. Proprietar: Municipiul Campina.
TOTAL		489	
COD constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CA	31	Anexa, suprafata construita la sol = 31 mp, fara acte
TOTAL		31	

Suprafata totala masurata a imobilului = 489 mp
Suprafata din acte a imobilului = 489 mp

Executant: STEREOGIS PROIECT SRL (RO - BJ -2510)
Prin: ing. Ion Gheorghescu (RO - BF -2514)
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Inspector:
Confirmam introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si stampila

Semnatura si parafa Andreea Alexandrescu

GHEORGHESCU ION
Digitally signed by GHEORGHESCU ION
DN: cn=GHEORGHESCU ION, o=STEREOGIS PROIECT SRL, email=ion.gheorghescu@stereogis.ro, c=RO

Data:


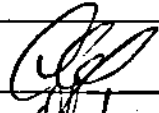
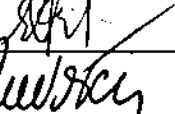
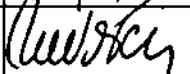
Stampila BCPI

Data: Mai 2023

DOCUMENTAȚIA DE VÂNZARE

- A. CAIETUL DE SARCINI AL VÂNZĂRII
- B. FISA DE DATE A PROCEDURII
- C. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

*

	Nume si Prenume	Funcția publică	Semnătura
Întocmit	Modrogan Iuliana - Mihaela	Consilier Direcția ADPP	
Verificat	Crîjanovschi Grigore	Șef serviciu Direcția ADPP	
Verificat	Oprescu Eliza	Director Direcția ADPP	
Verificat	Anton Iulian	/Director Direcția juridică	

A. CAIETUL DE SARCINI AL VÂNZĂRII

I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Municipiul Câmpina, reprezentat prin Primar, cu sediul în municipiul Câmpina, Bd Culturii, nr.18, cod fiscal 2843272, telefon 0244/335681, fax: 0244/371458, email: web@primariacampina.ro, scoate la licitație publică terenul în suprafață de 489 mp, situat în municipiul Câmpina, Calea Doftanei, fn, județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 29807, în vederea vânzării.

1.2. Terenul se identifică conform Planului de amplasament și delimitare al imobilului, întocmit de persoană fizică autorizată.

1.3. Pe teren există o construcție anexă degradată care nu este în proprietatea Primăriei Municipiului Câmpina. Terenul nu este grevat de sarcini, conform extras de carte funciară nr.cerere 28291/25.06.2025.

1.4. Regimul juridic, economic și tehnic al terenului sunt menționate în Certificatul de urbanism nr.296/15.07.2025, care face parte integrantă din prezenta documentație.

II. MOTIVELE CARE JUSTIFICA VÂNZAREA

2.1. Motivele de ordin economic, financiar și social care justifică vânzarea sunt prevăzute în Studiul de oportunitate aprobat de Consiliul local.

III. CONDIȚII GENERALE ALE VÂNZĂRII

3.1. **Destinația terenului conform Planului Urbanistic General și RLU aferent terenului**

3.1.1. Reglementările și funcțiunile urbanistice ale terenului cu privire la destinațiile admise cu condiționări, destinațiile interzise, inclusiv datele cu privire la regimul tehnic ale acestuia sunt înscrise în certificatul de urbanism menționat la *cap. I, art.1.3*, care constituie Anexă la prezenta documentație.

3.1.2. Cumpărătorul are obligația de a respecta reglementările stabilite în certificatul de urbanism, precum și legislația privind protecția mediului.

3.1.3. Ofertanții au dreptul de a vizualiza amplasamentul terenului ce face obiectul licitației în vederea stabilirii stării acestuia înainte de depunerea actelor pentru participarea la licitație.

3.2. **Prețul minim de pornire a licitației**

3.2.1. Prețul minim de pornire a licitației este de 161,46 lei/mp (fără T.V.A.), respectiv suma totală de 78.955 lei (fără T.V.A), preț stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat membru titular ANEVAR, ec. Constantin Valerică.

3.2.2. Cumpărătorul va achita integral prețul vânzării la încheierea actului autentic de vânzare.

3.3. **Garanția**

3.3.1. Garanția este obligatorie pentru ofertanți și este în cuantum de lei.

3.3.2. Garanția se achită prin Ordin de plată, în contul proprietarului/ autorității contractante sau prin numerar depus la casieria instituției.

3.3.3. Garanția se restituie ofertanților declarați necâștigători în cel mult 15 zile lucrătoare de la data desemnării ofertantului câștigător.

3.3.4. Pentru ofertantul desemnat câștigător, garanția de participare la licitație nu se va restitui și se va considera cotă-parte din prețul de vânzare adjudecat. În situația în care câștigătorul licitației nu achită prețul de vânzare în termenul stabilit, acesta va pierde garanția de participare.

3.3.5. Ofertantul declarat câștigător pierde garanția constituită, în situația în care refuză încheierea contractului, contravaloarea acesteia reprezentând daunele-interese stabilite în acest sens.

3.3.6. Garanția se reține și în situația în care ofertantul își retrage oferta înainte de desemnarea ofertantului câștigător.

3.3.7. În cazul unei contestații depuse și respinse de către organele abilitate să soluționeze contestația, autoritatea contractantă va reține contestatorului garanția.

3.3.8. Garanția nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

IV. MODALITATEA DE VÂNZARE

4.1. Vânzarea are loc prin licitație publică, potrivit prevederilor art.363, coroborat cu prevederile art.334-art.346 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale prezentei hotărâri.

V. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

5.1. Primăria Municipiului Câmpina are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire precizat în documentația de atribuire.

5.2. Contractul în formă autentică se încheie după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la punctul 1.18 din Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației, dar nu mai târziu de 40 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertant a deciziei referitoare la adjudecarea licitației, sub sancțiunea plății de daune interese, precum și după achitarea prețului integral la care se adaugă TVA în conformitate cu legislația în vigoare.

5.3. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul atrage după sine plata daunelor-interese stabilite conform punctului 3.3.5.

5.4. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar Primăria Municipiului Câmpina reia procedura, în condițiile legii, Studiul de oportunitate și documentația aprobată păstrându-și valabilitatea doar cu respectarea prevederilor art.6 din hotărâre.

5.5. În cazul în care Municipiul Câmpina nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, Primăria Municipiului Câmpina are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

5.6. În cazul în care, în situația prevăzută la punctul 5.5 nu există o ofertă clasată pe locul doi, admisibilă, se aplică prevederile punctului 5.4.

VI. CONDIȚIILE DE VALABILITATE OFERTE

6.1 Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele sunt prevăzute în Fișa de date a procedurii.

VII. ALTE CLAUZE

7.1. Contractul de vânzare se va încheia în formă autentică potrivit Codului civil.

7.2. Câștigătorul licitației are obligația să achite contravaloarea taxelor și a celorlalte obligații financiare ocazionate de autentificarea notarială a contractului de vânzare.

VIII. CLAUZE SPECIALE

8.1. Pe teren se află o construcție anexă – Sc – 31,00 mp, degradată, neintabulată în cartea funciară.

Construcția anexă nu figurează în proprietatea Municipiului Câmpina.

Terenul nu este grevat de sarcini, conform Extras de Carte funciară nr.cerere 28296/25.06.2025.



ROMANIA JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPINA

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



SERVICIUL DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI, GIS

Nr. 27384 din _____
Dosar II/ M/ b3

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 296 din 15.07.2025

În scopul:

Informativ

Ca urmare a cererii adresate de către **MUNICIPIUL CÂMPINA** prin Primar Irina Mihaela Nistor, cu domiciliul/sediul în județul Prahova, municipiul/orașul/comuna Câmpina, satul -, sectorul -, cod poștal -, B-dul Culturii, nr. 18, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 27384 din 27.06.2025,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Prahova, municipiul/orașul/comuna Câmpina, satul, sectorul, cod poștal 105600, Calea Doftanei, fn, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin plan de situație cu număr cadastral 29807, carte funciară 29807;

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 7158 / 2009, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local nr. 62/29.04.2010 și nr. 15/28.02.2013 privind aprobarea "Revizuirea Planului Urbanistic General (PUG) și a regulamentului Local de Urbanism (RLU), precum și Hotărârea Consiliului Local nr. 38 / 27.02.2023 privind Prolungirea valabilității PUG/RLU;

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC:

Imobilul situat în intravilanul mun. Câmpina, se află în domeniul privat al Municipiului Câmpina, conform extras de carte funciară de informare eliberat de BCPI Câmpina în urma cererii soluționate cu nr. 28291 / 25.06.2025.

În proiectare și în execuție se vor respecta prevederile legii 50/91 republicată cu completările și modificările ulterioare precum și normelor metodologice de aplicare a acesteia, legii 10/95 cu completările și modificările ulterioare, Codului Civil și celelalte acte normative în vigoare referitoare la astfel de lucrări .

2.REGIMUL ECONOMIC:

Terenul se află în zona "B" de impozitare a municipiului Câmpina conf. HCL nr. 150 / 2006.

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Câmpina și are categoria de folosință: curți construcții conform evidențelor cadastrale și destinația de locuințe conform PUG / RLU. Folosința actuală: teren cu construcții. Pe teren se află o anexă – Sc = 31,00 mp, neintabulată în cartea funciară.

• **UTILIZĂRI ADMISE:** locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruite) sau discontinuu (cuplat sau izolat) și anexe gospodărești aferente acestora;

Dosar cerere nr. 27384 / 27.06.2025

1

Intocmit: L. S.

Skory

echipamente publice specifice zonei rezidențiale (locuri de relaxare și socializare, spații de lectură, mici spații ce adapostesc optimizări tehnico-edilitare aferente zonei, etc); scuaruri publice; împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate.

• **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; pensiuni destinate practicării microturismului cu o capacitate mai mică de trei camere; funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 150,00 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUZ; orice intervenții în zonele cu restricții pentru construit, se vor realiza în conformitate cu cerințele specifice impuse de studiile geotehnice.

• **UTILIZĂRI INTERZISE:** funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 150,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22; creșterea animalelor (porcine, bovine, ovine, caprine); depozitare en-gros sau mic-gros; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de betoane; autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; curățătorii chimice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub 200 mp., fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

3. REGIMUL TEHNIC: Terenul în suprafață de 489,00 mp, este situat în UTR 11, subzona funcțională L2 – Subzona locuințelor individuale regim de construire continuu și discontinuu cu înaltime maxim P+2 niveluri, conform PUG/RLU. Imobilul este neconstruibil deoarece nu are acces.

Reglementări urbanistice:

- coeficienți urbanistici POT maxim = 50%, CUT maxim = 1,5.

Caracteristici ale parcelelor: se consideră construibile parcelele care au suprafața de minim 200 mp și 12,00m front la strada în cazul regimului de construire discontinuu și 150 mp și 8 m front la strada pentru regim de construire continuu (clădiri înșiruite); adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Amplasarea clădirilor față de aliniament: clădirile vor respecta retragerea de la aliniamentul existent, caracteristic străzii respective; retragerea față de aliniament este de minim 3,00 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de constructibilitate și echipare edilitară; distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane; în fâșia non aedificandă dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: clădirile cuplate, se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,50 metri pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat; în cazul clădirilor izolate, parcelele cu front la stradă cuprins între 12,0-15,0 metri, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 2,00 metri conform Codului Civil. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală; pentru parcelele cu front la stradă mai mare de 15,0 metri clădirile izolate se vor retrage față de una din limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00 metri, conform Codului Civil. Retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim 3,0 metri; clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale; retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri; în tesut existent, în cazul în care clădirea nu are pe fatada dispusă dinspre limita vecină ferestre ale camerelor locuibile sau balcoane și numai dacă clădirea de pe parcela alăturată nu are ferestre ale camerelor locuibile sau balcoane spre limita de proprietate, distanța față de limita laterală se poate reduce la 0,90 m, astfel încât să se asigure colectarea apelor pluviale pe parcelă

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camera locuibile;

Circulații și accese: parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Staționarea autovehiculelor: staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normale, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit; pentru locuințe individuale și colective se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 mp suprafață locuibilă, asigurat pe parcela proprie; pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 mp arie desfășurată.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de P+ 2 (10,00 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită; se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14,00 metri).

Aspectul exterior al clădirilor: clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei; garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Condiții de echipare edilitară: toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare; se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperiș pe proprietate; la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita

producerea gheții; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Spații libere și spații plantate: spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp;

Împrejmuiri: împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de maxim 0,6 și o parte transparentă dublată cu gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat ~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat pentru/intrucât:

Informativ

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția Pentru Protecția Mediului Prahova (str. Gh. Gr. Cantacuzino, nr. 306- Ploiesti – tel.: 0244/544134; 0344/801721)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/41/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ea aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului/investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) devada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):
 - D.T.A.C.
 - D.T.O.E.
 - D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
 - d1) avize de acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
 - alimentare cu apă
 - gaze naturale
 - Alte avize/acorduri
 - canalizare
 - telefonizare

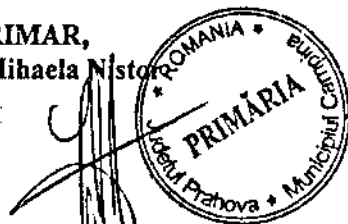
- alimentare cu energie electrică salubritate
 alimentare cu energie termică transport urban
 d2) avize și acorduri privind:
 securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației
 d3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

 d4) studii de specialitate (1 exemplar original):

 e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
 f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);
 g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):
 1) taxa Aut. de Construire = 0,5 % din valoarea investiției pt. locuință;
 b) taxa achitare timbrul arhitecturii = 0,05% din valoarea totală a investiției;
 c) taxa Aut. de Construire pt. alei, împrejm. fosă = 1% din valoarea lucrării

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Irina Mihaela Nistor



L.S.

SECRETAR GENERAL,
Moldoveanu Elena

ARHITECT-ŞEF,
Andrei Bănescu

Scutit de taxă conform Cod fiscal.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de

R/D 2 ex: Stanchi Elena - Lavinia
1 ex. emitent/ 1 ex. destinatar

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

SECRETAR,

PRIMAR,

.....

ARHITECT-ŞEF,

L.S.....

.....

Întocmit

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de lei, conform Chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.

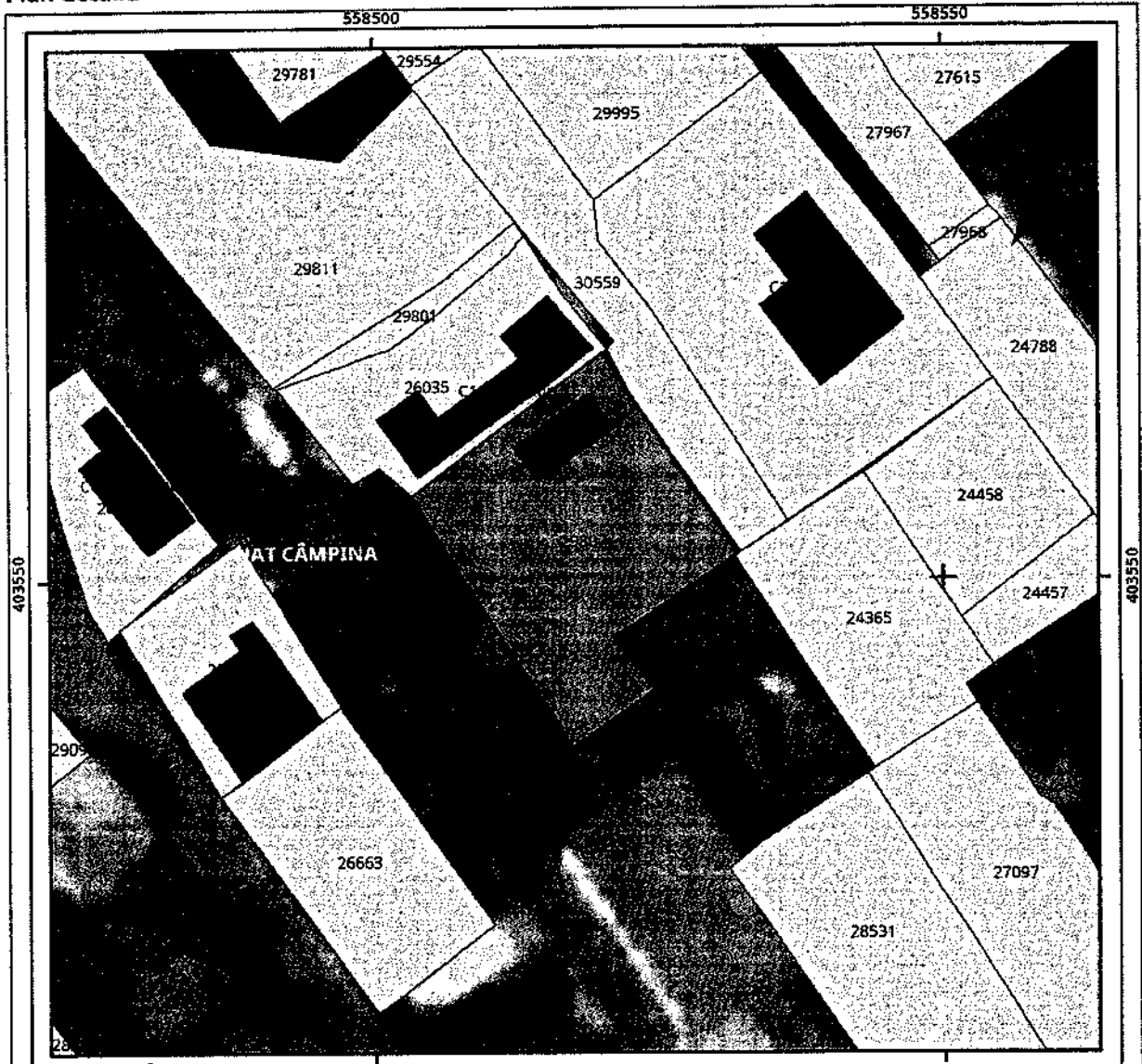


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 29807, UAT Câmpina / PRAHOVA,
 Loc. Câmpina, Calea. Doftanei, Nr. F.N.

Nr.cerere	28296
Ziua	25
Luna	06
Anul	2025

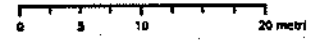
Teren: 489 mp
 Teren: Intravilan
 Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 489mp
 Plan detaliu



Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA
 ANEXA
 LA CERTIFICATUL DE URBANISM
 Nr. 296 din 15.02.2025
 Arhitect sef,



Sistem de proiectie Stereo 70

B. FISA DE DATE A PROCEDURII

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL

Vânzătorul: Municipiul Câmpina

Sediul: Municipiul Câmpina, b-dul Culturii, nr.18, județul Prahova

Cod fiscal: 2843272,

Telefon 0244/335681, fax: 0244/371458,

Email: web@primariacampina.ro

II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

1. Condiții de transparență

1.1. În cazul procedurii de licitație, autoritatea contractantă – Primăria Municipiului Câmpina – are obligația de a întocmi și publica anunțul de licitație, respectând condițiile reglementate de art.335 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare .

1.2. Persoanele interesate pot obține documentația de atribuire în baza unei solicitări adresate în acest sens pe suport de hârtie.

1.3. Primăria Municipiului Câmpina are obligația de a pune la dispoziția persoanelor interesate documentația de atribuire conform pct.1.2, contra cost, cu condiția achitării taxei prevăzută la pct.7.1.

1.4. În cazul prevăzut la pct.1.2 autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

1.5. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către Primăria Municipiului Câmpina a perioadei prevăzute pct.1.4 să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

1.6. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

1.7. Primăria Municipiului Câmpina are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

1.8. Primăria Municipiului Câmpina are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

1.9. Fără a aduce atingere prevederilor pct.1.7, Primăria Municipiului Câmpina are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

1.10. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel Primăria Municipiului Câmpina în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la pct.1.9, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare, în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

1.11. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

1.12. Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire precizat în documentația de atribuire.

1.13. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

1.14. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

1.15. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

1.16. Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

1.17. Comisia de evaluare va derula procedura licitației conform prevederilor art.334 – art.342 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

1.18. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la adjudecarea licitației, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

1.19. În cadrul comunicării prevăzute la pct.1.18 autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

1.20. În cadrul comunicării prevăzute la pct.1.18 autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

1.21. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la pct.1.18.

1.22. Soluționarea eventualelor litigii apărute în legătură cu licitația se realizează potrivit legislației privind contenciosul administrativ.

2. Reguli privind oferta

2.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

2.2. Ofertele se redactează în limba română.

2.3. Ofertele se depun la sediul autorității contractante, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la registratura Primăriei Municipiului Câmpina, în ordinea primirii lor, în registrul de intrare-ieșire, precizându-se data și ora.

2.4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare (aflate în cap. C - formulare și modele de documente), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire.

2.5. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

2.6. Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către Primăria Municipiului Câmpina și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

2.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

2.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, fiind valabilă până la încheierea contractului de vânzare a imobilului.

2.9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii de licitație.

2.10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

2.11. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită și menționată în anunțul de licitație sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

2.12. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, Primăria Municipiului Câmpina urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

2.13. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la punctul 2.15, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

2.14. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriul/criteriile de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire.

2.15. În urma analizării ofertelor, de către comisia de evaluare, pe baza criteriului/criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

2.16. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la punctul 2.15, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

2.17. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, Primăria Municipiului Câmpina informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

2.18. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, Primăria Municipiului Câmpina este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la punctele 2.1 – 2.13.

3. Comisia de evaluare

3.1. La nivelul autorității publice contractante se organizează o comisie de evaluare, componența acesteia fiind aprobată prin dispoziția primarului.

3.2. Comisia de evaluare este compusă dintr-un număr impar de membrii, care nu poate fi mai mic de 5, din componența acesteia făcând parte și reprezentanți ai Consiliului Local al Municipiului Câmpina, desemnați prin hotărârea de aprobare a vânzării și ai structurilor teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală.

3.3. Fiecăruia dintre membrii comisiei i se poate desemna un supleant.

3.4. Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți prin actul administrativ prevăzut la punctul 3.1., din rândul membrilor acesteia.

3.5. Dispozițiile art.317 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, se aplică în mod corespunzător.

3.6. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra la dosarul procedurii.

4. Condițiile de participare la licitație

4.1. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția stabilită, prin caietul de sarcini;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare ;

e) *adeverință* confirmare lipsă datorii *la bugetul local*.

4.2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile proprietatea Municipiului Câmpina în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

5. Documente obligatorii

5.1. Ofertanții vor depune, împreună cu oferta, următoarele documente obligatorii:

I. pentru persoane juridice:

a) cerere de participare la licitație;

b) copie certificat de înregistrare fiscală;

c) ordinul de plată sau chitanță, după caz, în original; a taxei de participare și a taxei pentru obținerea documentației;

d) chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă pentru garanția obligatorie stabilită prin caietul de sarcini, în original;

e) certificat fiscal din care să rezulte că nu înregistrează datorii la bugetul de stat, eliberat de organul fiscal de la domiciliul sau sediul ofertantului;

f) certificat fiscal din care să rezulte că nu înregistrează datorii la bugetul local, eliberat de Primăria Municipiului Câmpina;

g) certificat constatator eliberat de ORC prin care se certifică că nu a fost publicat nici un act de procedură în Buletinul Procedurilor de Insolvență;

h) declarație din care să rezulte că nu se află în situația în care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile Municipiului Câmpina în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

II. pentru persoane fizice

a) cerere de participare la licitație;

b) copie CI;

c) ordinul de plată sau chitanță, după caz, în original, a taxei de participare și a taxei pentru obținerea documentației;

d) chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă pentru garanția obligatorie stabilită prin caietul de sarcini, în original;

e) certificat fiscal din care să rezulte că nu înregistrează datoriile la bugetul de stat, eliberat de organul fiscal de la domiciliul sau sediul ofertantului;

f) certificat fiscal din care să rezulte că nu înregistrează datoriile la bugetul local, eliberat de Primăria Municipiului Cămpina;

g) declarație din care să rezulte că nu se află în situația în care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile Municipiului Cămpina în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

6. Criterii de atribuire a contractului de vânzare

6.1. Criteriul de atribuire al contractului de vânzare este **cel mai mare nivel al prețului oferit** – ponderea criteriului 100%.

6.2. **Va fi declarat câștigător ofertantul care oferă cel mai mare preț.**

6.3. În cazul în care pe primul loc se află ofertanți care au aceleași propuneri financiare, departajarea acestora se va face prin solicitarea unei noi oferte de preț, în plic închis, urmând ca departajarea să se facă în funcție de cel mai mare preț oferit.

7. Taxe instituite în vederea organizării și desfășurării licitației

7.1. Se stabilește o taxă în cuantum de 50 lei pentru punerea la dispoziția persoanelor interesate a documentației de atribuire, pe suport de hârtie sau pe suport electronic.

7.2. În vederea participării la licitație a persoanelor interesate se stabilește o taxă de participare în valoare de 100 lei.

C. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

FIȘA CU INFORMAȚII PRIVIND OFERTANTUL

FORMULAR PENTRU PERSOANE FIZICE

1. Ofertant _____
2. Adresa _____
3. Telefon _____
4. C.I. seria _____ nr. _____ eliberat de _____ la data de _____
5. CNP _____

Data

Semnătură ofertant

FORMULAR PENTRU PERSOANE JURIDICE

1. Ofertant _____
2. Sediul _____
3. Telefon _____
4. Reprezentant legal _____
5. Funcția _____
6. Cod fiscal _____
7. Nr. înregistrare ORC _____

Data

Semnătură ofertant

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

la licitația publică pentru vânzarea bunului imobil _____,
situat în municipiul Câmpina, _____,
Nr.Cadastral/C.F. _____, Tarla ____, Parcela _____

Către,

Urmare anunțului publicitar apărut în publicațiile:

1. _____ din data de _____
2. _____ din data de _____
3. _____ din data de _____

Prin prezenta,

(numele și prenumele ofertantului)

manifest intenția fermă de participare la *licitația publică* pentru vânzarea bunului imobil
_____, situat în municipiul Câmpina,
_____, Nr.Cadastral/C.F. _____,
Tarla ____, Parcela _____, organizată în data de _____ ora _____ de către
_____.

Am luat cunoștință de conținutul documentației de atribuire și îmi asum
responsabilitatea respectării tuturor condițiilor stabilite prin aceasta.

Data _____

Semnătură ofertant

FORMULAR DE OFERTĂ

aferentă procedurii de vânzare a bunului imobil _____,
situat în municipiul Câmpina, _____,
Nr.Cadastral/C.F. _____, Tarla ____, Parcela _____

Cu privire la bunul imobil _____, situat în municipiul
Câmpina, _____, Nr.Cadastral/C.F. _____,
Tarla ____, Parcela _____, ce face obiectul licitației din data de _____, oferta
mea pentru cumpărarea bunului imobil susmenționat este de _____ lei/mp,
respectiv _____ lei pentru întreaga suprafață de _____ mp și este valabilă până la
încheierea contractului de vânzare a imobilului .

Data _____

Semnătură ofertant

DECLARAȚIE

de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate

Subsemnatul(a), membru desemnat în comisia de evaluare pentru organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare a bunului imobil _____, situat în municipiul Câmpina, _____, Nr.Cadastral/C.F. _____, Tarla __, Parcela _____, declar pe proprie răspundere, sub sancțiunea falsului în declarații următoarele:

- a) nu am calitatea de soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
- b) nu am calitatea de soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice;
- c) nu dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți și nu fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere și de supervizare al unuia dintre ofertanți;
- d) nu sunt membru în cadrul consiliului de administrație/organul de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționar ori asociat semnificativ persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul U.A.T. Municipiul Câmpina;
- e) nu am nici un interes personal, financiar, economic sau de altă natură și nu mă aflu într-o altă situație de natură să-mi afecteze independența și imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

Confirm că, în situația în care aș descoperi, în cursul acțiunii de verificare/evaluare a ofertelor, că un astfel de interes există, voi declara imediat acest lucru și mă voi retrage din comisie.

Totodată, mă angajez că voi păstra confidențialitatea asupra conținutului ofertelor, precum și asupra altor informații prezentate de către ofertanți a căror dezvăluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-și proteja proprietatea intelectuală sau secretele comerciale, precum și asupra lucrărilor comisiei de evaluare. Înțeleg că în cazul în care voi divulga aceste informații sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației civile și penale.

Membru,

Atenție! – În cazul în care un membru al comisiei de evaluare se află în una dintre situațiile de incompatibilitate prevazute la lit.a)-d), atunci acesta va sesiza de îndată conducerea Primăriei Municipiului Câmpina

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. 4
la HCL nr. _____
din _____
Președintele
Comisiei

RAPORT DE EVALUARE

Obiectiv: Teren intravilan cc in suprafata masurata de 489 mp, nr. cadastral 29807.

Amplasament: mun. Campina, str. Calea Doftanei, nr. FN, jud. Prahova

Client: **MUNICIPIUL CAMPINA**

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



DATA: Iunie 2025

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectiv: Teren intravilan cc in suprafata masurata de 489, nr. cadastral 29807.

Amplasament: mun. Campina, str. Calea Doftanei, nr. FN, 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 evaluarii: in vederea vanzarii.

Data evaluarii: 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 489 mp	78.955	15.600

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei/mp	Valoare de piata - euro/mp
1	Teren intravilan cc in suprafata masurata de 489 mp	161,46	31,80

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 489 mp	78.955	15.600

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei/mp	Valoare de piata - euro/mp
1	Teren intravilan cc in suprafata masurata de 489 mp	161,46	31,80

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.N.A.R.
ec. Constantin Valerică**



CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Capitolul I – Introducere

Sinteza raportului
Cuprinsul raportului
Certificarea evaluatorului

Capitolul II – Termenii de referinta ai evaluarii

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

Capitolul III – Prezentarea datelor

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

Capitolul IV – Analiza pietei

Analiza cererii
Analiza ofertei
Analiza echilibrului pietei

Capitolul V – Analiza celei mai bune utilizari

Cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber

Capitolul VI – Evaluarea proprietatii

Estimarea valorii terenului – abordarea prin piata

Capitolul VII – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Analiza rezultatelor
Concluzia asupra valorii

ANEXE

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

- ✓ Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartinitoare.
- ✓ 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.
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

Obiectiv: Teren intravilan cc în suprafața măsurată de 489, nr. cadastral 29807.

Amplasament: mun. Campina, str. Calea Doftanei, nr. FN, 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 constatările 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 destinat.

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.

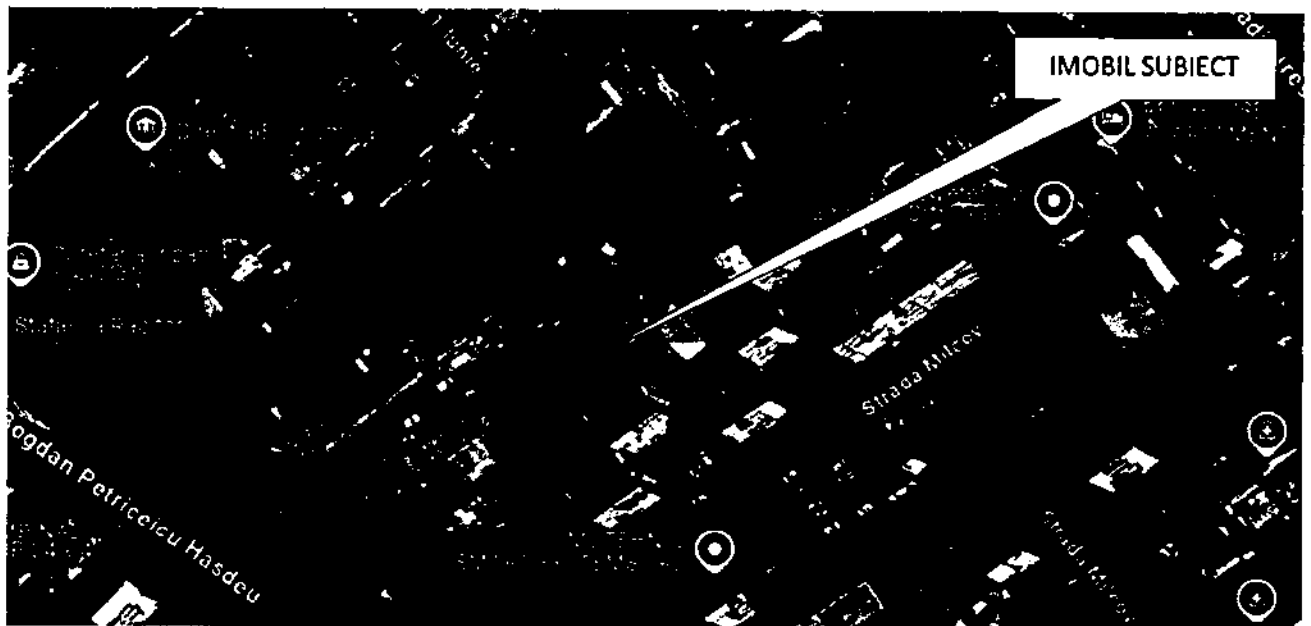
2.12. MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA

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, str. Calea Doftanei, nr. FN, jud. Prahova, zona semicentrala, cu caracter rezidential locuinte unifamiliare si blocuri de locuinte.



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: 489 mp masurata;
- Nr. cadastral : 29807
- 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: usoare diferente de nivel;
- Deschidere: fara deschidere auto la drum public, doar pietonala;
- 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 mediu.
- Pe teren exista o cladire ANEXA C1, in suprafata de 31 mp, edificata fara documnte. Cladirea nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

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.lui Bogdan Florin Radu.

3.7. DATE PRIVIND IMPOZITELE SI VALORILE DE IMPOZITARE

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

CAPITOLUL IV-ANALIZA PIETEI

Definiția pieței

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

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

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

Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, 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 pieței imobiliare (studiu de vandabilitate)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 întregirea proprietatii.

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

În ceea ce privește închirierea acestui tip de propritare, cererea este scazuta, existand interes din partea vecinilor. (la data inspectiei terenul este inchiriat).

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

- ✓ *Cererea pentru cumpărare* – cererea solvabila inregistreaza o constanta incurajata de evolutia pozitiva a economiei si existenta programelor de finantare bancara.

- ✓ *Cererea pentru închiriere* – nu este cazul.

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

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

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

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

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

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

In cazul proprietatii analizate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru terenuri libere cu suprafete mici, situate in mun. Campina.

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/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: 30-55 euro/mp.

* variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, deschidere, forma, facilitati – acces la utilități, 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 UTILIZARI

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 proprietatilor, dupa cum urmeaza:

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

Analizand prin prisma permisivitatii legale utilizarile potentiale, conform prevederilor P.U.G., cat si prin prisma criteriului fezabilitatii financiare si al productivitatii maxime, este evident ca CMBU este proprietate rezidentiala.

CAPITOLUL VI-EVALUAREA PROPRIETATII

6.1. ESTIMAREA VALORII TERENULUI

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

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

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

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

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

Ofertele cu proprietatile comparabile se regasesc anexate la prezentul raport.

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 489 mp	78.955	15.600

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei/mp	Valoare de piata - euro/mp
1	Teren intravilan cc in suprafata masurata de 489 mp	161,46	31,80

Concluzia asupra valorii

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

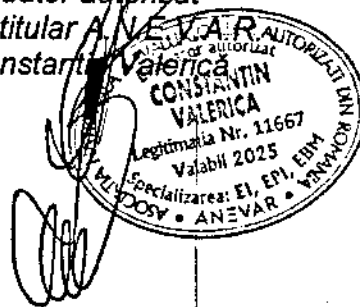
Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei	Valoare de piata - euro
1	Teren intravilan cc in suprafata masurata de 489 mp	78.955	15.600

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei/mp	Valoare de piata - euro/mp
1	Teren intravilan cc in suprafata masurata de 489 mp	161,46	31,80

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 489 mp, nr. cadastral 29807

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	semicentral	periferica – mai stba	semicentral
Suprafata terenului/topografie [mp]:	622 m.p.	337 m.p.	920 m.p.
Deschidere (m)	auto si pietonala	auto si pietonala	doar pietonala
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].	54.82 €/mp	47.48 €/mp	30.43 €/mp
- Data inregistrarii informatiei			

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Identificare	Mun. Campina, jud. Prahova	Mun. Campina, jud. Prahova		Mun. Campina, jud. Prahova		Mun. Campina, jud. Prahova	
data	prezent	prezent		prezent		prezent	
Suprafata	489.00	622 m.p.		337 m.p.		920 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		34,100 €		16,000 €		28,000 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		54.82 €/mp		47.48 €/mp		30.43 €/mp	
Tip comparabilă		oferta		oferta		oferta	
Marja negociere (%) / total ajustare		-10%	-5.5 €	-10%	-4.8 €	-5%	-1.5 €
Preț de vânzare ajustat		49.34 €		42.73 €		28.91 €	
1 Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut		absolut		absolut	
ajustare (%) / total		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €

ajustare							
Preț ajustat		49.34 €/mp		42.73 €/mp		28.91 €/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		49.34 €/mp		42.73 €/mp		28.91 €/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		49.34 €/mp		42.73 €/mp		28.91 €/mp	
4 Condiții de vânzare	tranzacție nepartinitoare	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț ajustat		49.34 €/mp		42.73 €/mp		28.91 €/mp	
Condiții ale pieței (timpul)	prezent	prezent		prezent		prezent	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț ajustat		49.34 €/mp		42.73 €/mp		28.91 €/mp	
6 Localizare	semicentral	similar		mai slabă		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	16.0%	6.8 €	0.0%	0.0 €
Preț ajustat		49.34 €/mp		49.57 €/mp		28.91 €/mp	
7 Caracteristici fizice							
a Mărime (dimensiune) și formă	489 mp / regulată	622 mp / regulată		337 mp / regulată		920 mp / regulată	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.00 €	-5.0%	-2.48 €	10.0%	2.89 €
b Front stradal - deschidere la fațadă	-	nespecificat		nespecificată		nespecificată	
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		49.34 €/mp		47.09 €/mp		31.80 €/mp	
8 Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	in apropiere	in apropiere		in apropiere		in apropiere	

Cheltuieli introducere utilitati		€ 0.0		€ 0.0		€ 0.0	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.00	0.0%	0.00	0.0%	0.00
Preț ajustat		49.34 €/mp		47.09 €/mp		31.80 €/mp	
9 Altele	fara acces auto, doar pietonal	acces auto ai pietonal		acces auto ai pietonal		acces pietonal	
ajustare (%) / total ajustare		-30.0%	-14.8 €	-30.0%	-14.9 €	0.0%	0.0 €
Preț ajustat		34.54 €/mp		32.22 €/mp		31.80 €/mp	
10 CMBU	rezidentiale	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț ajustat		34.54 €/mp		32.22 €/mp		31.80 €/mp	
Preț ajustat		35.00 €/mp		32.20 €/mp		31.80 €/mp	
Ajustare netă		-30%	-14.8 €	-25%	-10.5 €	10%	2.9 €
Ajustare totală brută		€ 14.80		€ 24.19		€ 2.89	
Ajustare brută procentuala		30.00%		25.00%		10.00%	

Suprafața	489 m.p.	Opinie unitara	31.80 €/mp
Valoare estimată (rotunjit)	15,600 €	echivalent a	78,955 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	5.0612 lei	la data de	26.05.2025

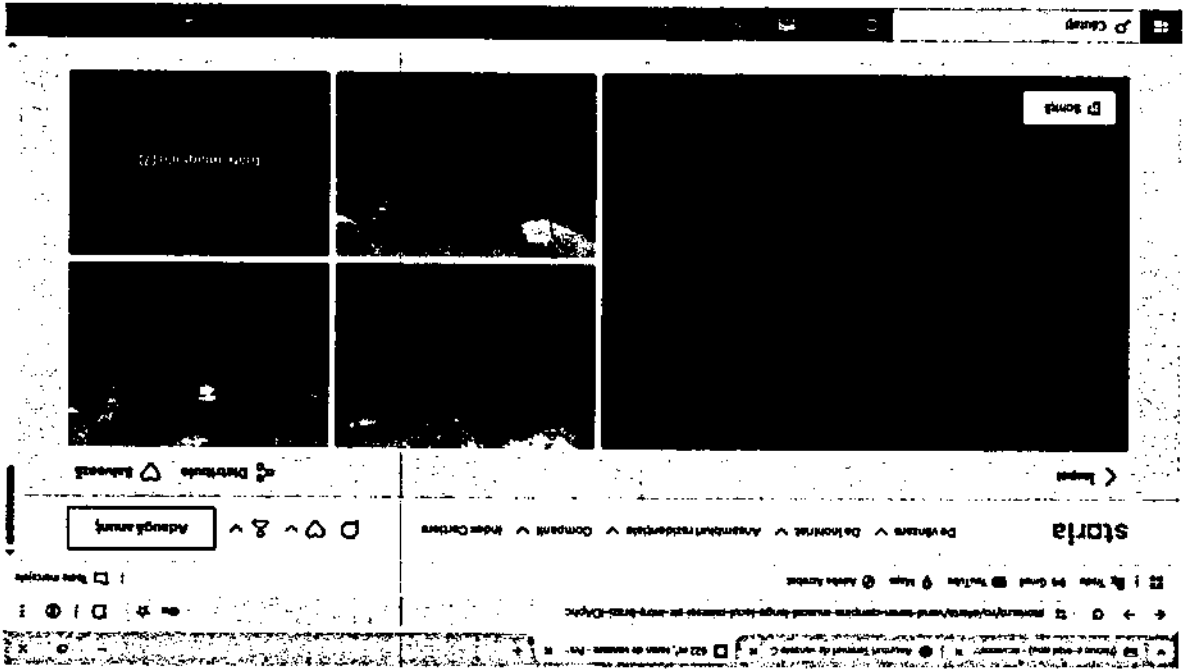
Explicarea ajustarilor:

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

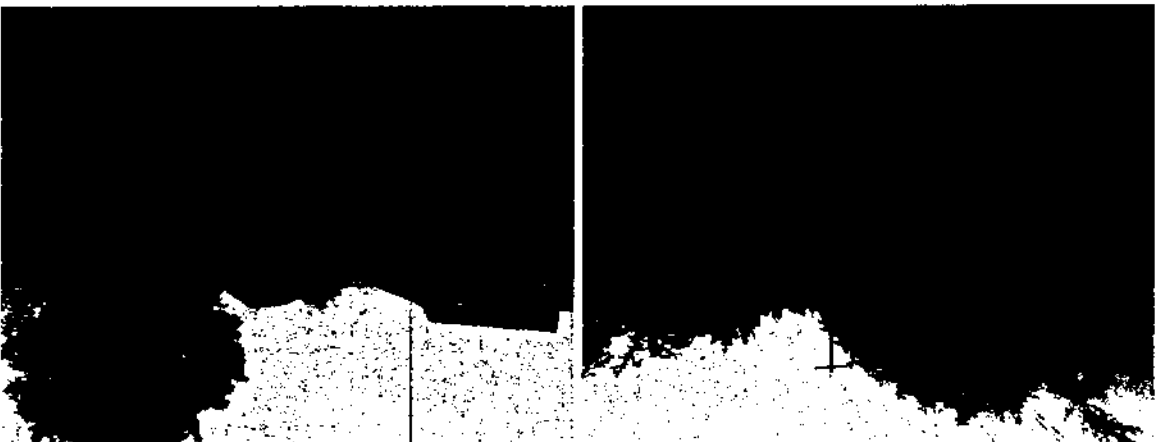
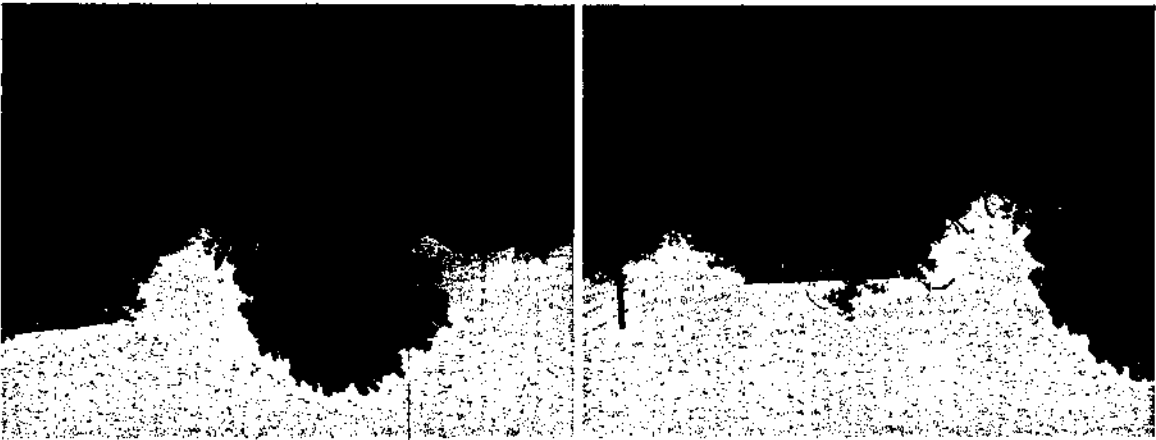
S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului ca aceste proprietati sunt oferite si nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul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

Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate integral;
Restricții legale - coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate, conditiile legale ale acestora fiind similare cu cele ale proprietatii subiect;
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar atat la proprietatea subiect cat și 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 2 pozitiv, acest teren este amplasat in zona considerata mai slaba din punct de vedere al atractivitatii participantilor pe piata. Corectia a fost stabilita comparand 1 cu 2, piata recunoaste o diferenta de pret de 6,61 euro/mp (dupa negociere), raportata la aceasta caracteristica;
Caracteristici fizice	

Mărime (dimensiune) și formă	Am ajustat comparabila 2 negativ, acest teren are o suprafata mai mica ce permite edificarea unor cladiri doar in anumite conditii speciale, legate de POT si CUT, si am ajustat comparabila 3 pozitiv avand suprafata mai mare decat subiectul, terenurile mai mari se vand mai greu; Piata nu recunoaste o anumita diferenta de pret raportata la o anumita diferenta de suprafata ;
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 1 si 2 negativ, aceste terenuri sunt considerate superioare datorita accesului acestora la drumuri publice amenajate. Terenul subiect si comparabila 3 nu au acces la drum public decat pietonal, fapt ce implica restrictii de construire.
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 3 - COMPARABILE



ANEXA 2 - PLANSA FOTO

622 m², teren de vânzare - P&Z

622 m² 0 €/m²

Campina, Prahova

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	622 m ²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gen:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imobilizări:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Floria
Alinaș numărul

Nume*

sovegau_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!

Administrativul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (2016) gal.ro

Trimite mesajul

622 m², teren de vânzare - P&Z

Media: fără informații

Tip vânzător: agenție

Trimite mesajul

Descriere

Vand teren 622mq. Campina cartier Muscel, Campina la Lacul Miresei, Strada Intre Brazi.

ID: 8675974 Reportază

Vezi și prețurile medii și cu structură similară?
Anunțul tău poate să nu se vândă.

Istoric și statistici

Data	Mediile	Op
29.05.2024	Anunțul a fost publicat	-

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


[Păcat e-năi nouă](#) | [Anunțuri Terenuri de](#) | [Terenuri de vânzare](#) | [Terenuri de vânzare](#) | [Terenuri de vânzare](#) | [Terenuri de vânzare](#) | [Terenuri de vânzare](#) | [Terenuri de vânzare](#)

[Inorede24.ro/anunțuri/337-mp-teren-vanzare-campina-10091444](#)

[Truck](#) | [Gmail](#) | [YouTube](#) | [Maps](#) | [Adobe Acrobat](#)

Teren de vânzare în Campina la 16.000 €

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



terent

0732 123 456

0732 123 456

[Păcat e-năi nouă](#) | [Anunțuri Terenuri de](#) | [Terenuri de vânzare](#) | [Terenuri de vânzare](#) | [Terenuri de vânzare](#) | [Terenuri de vânzare](#) | [Terenuri de vânzare](#) | [Terenuri de vânzare](#)

[Inorede24.ro/anunțuri/337-mp-teren-vanzare-campina-10091444](#)

[Truck](#) | [Gmail](#) | [YouTube](#) | [Maps](#) | [Adobe Acrobat](#)

Solicită e problemă

Teren 337 m2 la 7 minute de centru orasului

Detalii

Preț / m ² :	47,48 €	Suprafață utilă:	337 m ²
Clasificare teren:	Introdus	Tip teren:	Construcție

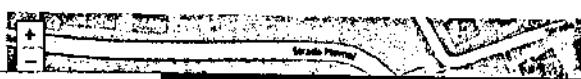
Descriere

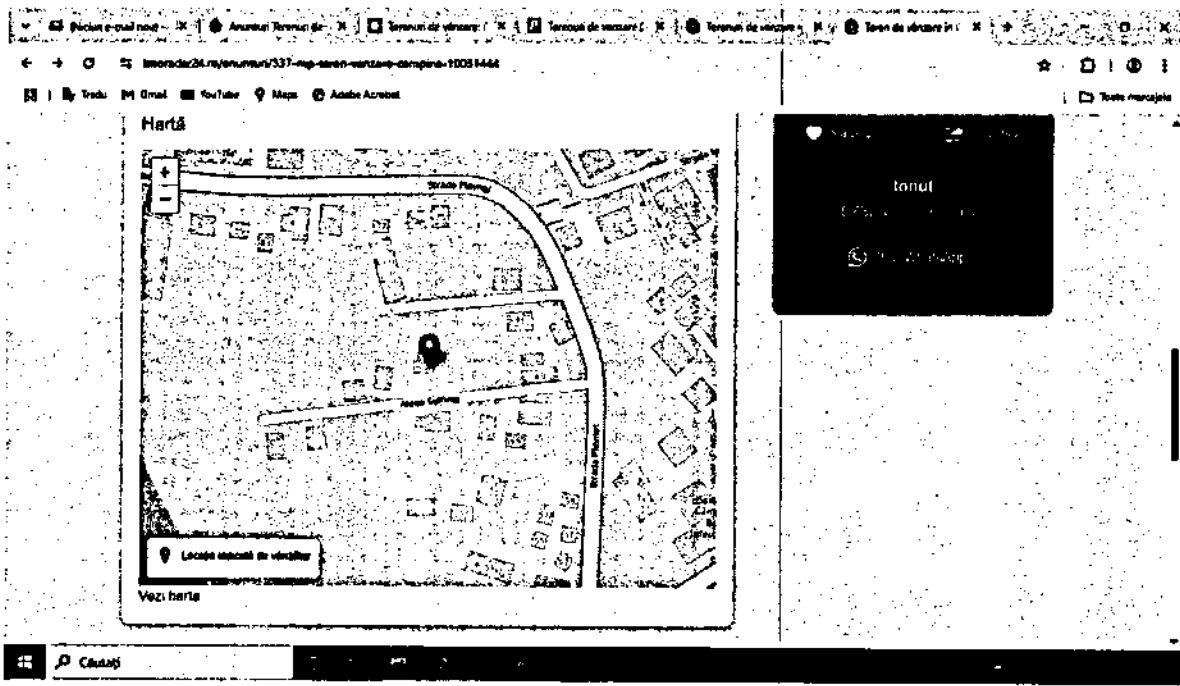
Teren drept, suprafață 337 m², ideal pentru construcție (casă tip container, tip A sau căsuțe mai mici), grădini, parcare sau garaj. Utilitățile sunt lângă hotarul terenului, se pot face deschideri la gaze, apă, curent, vecin înșipă. Terenul se află pe un drum care are deschidere la drumul principal.

Adresa

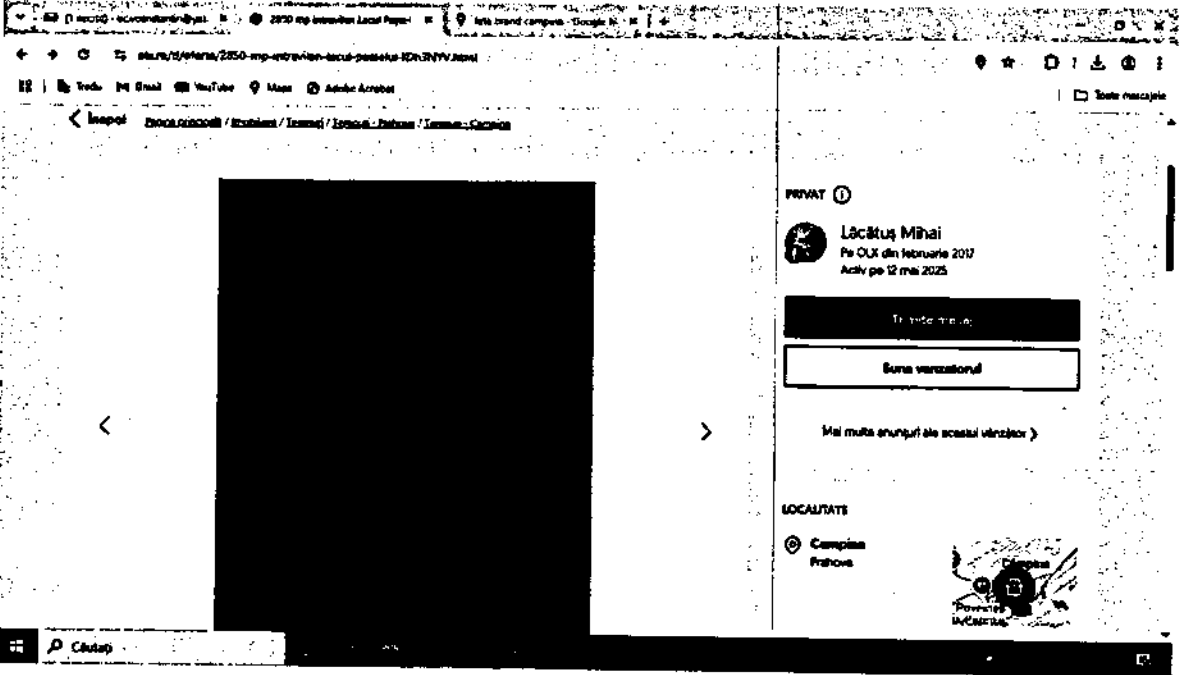
Alee Sutinei 3

Hartă





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



2850 mp intravilan Lacul Peștelui

30 € Preț e negociabil

PROMOVAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Personă fizică Suprafața utilă: 2 850 m² Intravilan / intravilan intravilan

DESCRIERE

Proprietate/vând teren intravilan în suprafeță de 2850 mp, teren plat, fără denivelări, parceleabi, utilități la poartă. Prețabil orice investiție!
 Zona Lacul Peștelui, în spațiile forestale Turmășorți Orton.

Id: 28294439 Vizualizări: 324 Reportează

Ca utrumne, legea privind drepturile consumatorilor nu
 Arată mai multe

<https://www.olx.ro/d/oferta/2850-mp-intravilan-lacul-pestelui-IDh3NYV.html>

publi24.ro

TEREN IN CAMPINA-920mp-28.000e

28 000 EUR negociabil

9 Eribera, Campina 9 Urmareste

Valoarea din 5/29/2025 9:23:41 AM

Agentia Imobiliara Casa Edan
 Vezi toate ofertele

Arată telefon

Contactează vânzătorul

Sună, mă interesează oferta
 @tranzactia.ro, Mă este vizibil?

Careeva / Râmnic, 2938
 Adaugă tipul

publi24.ro

Specificații

Descriere

- Agenția imobiliară Casa Eden vând teren intravilan în Câmpina, cartier în dezvoltare, la aproximativ 4km distanță de centru, zonă bună, vecini decenti, înmărmite ridicată;
- S=920 mp, deschidere la drum pețruit 24,00m, adâncime 37m, formă dreptunghiulară, distanță până la estafii este de aproximativ 70 m;
- geze, apă, curent, internet, în sunt la limită de proprietate, canalizarea este la aproximativ 70m (se asfalt);
- este perfect plat;
- are "interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ", conform certificatului de urbanism, intrucât drumul de acces este prea îngust; poale fi folosit și în vedea amplasare case mobile, ruicte, grădina, sau se putea deveni construit dacă PUZ-ul va fi unul favorabil;
- preț 28.000 euro, negociabil după vizionare.

- Agenția imobiliară Casa Eden comision cumpărător 0
- întocmim Certificat de Performanță Energetică în 24 ore, cel mai mic preț;
- Evaluăm imobiliară (evaluăm autorizat ANEVAR);
- Program de lucru : luni-vineri orele 10 00-18 00;
- Vizionările se fac cu programare telefonică în prealabil;
- Anunțul este valabil cât timp este public pe internet;
- zero șapte doi zero șapte cinci șase șase nouă patru

Adaugă anunț

Chiași

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-in-campina-920mp-28-000e/d20fefddfi4h73611d0f0418320h360i.html>

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 489,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, Calea Doftanei, f.nr., Județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 29807

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 prin licitație publică a terenului în suprafață de 489,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, Calea Doftanei, f.nr., Județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 29807.**

Inițierea proiectului de hotărâre are la bază cererea nr.8809/27.02.2025 formulată de dl.Bogdan Radu – Florin, prin care solicită concesionarea sau cumpărarea terenului în suprafață de 489,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, Calea Doftanei, f.nr.

Situația juridică a terenului a fost analizată de către Serviciul administrarea domeniului public și privat, cu această ocazie fiind întocmită Nota de fundamentare nr.26996/25.06.2025.

Pentru terenul în cauză a fost emis de către Primăria Municipiului Câmpina, Certificatul de urbanism nr.296/15.07.2025, în scop informativ, în care este detaliat regimul juridic, economic și regimul tehnic.

Prețul evaluat pentru teren este de 31,80 euro/mp, respectiv 161,46 lei/mp (pentru întreaga suprafață de 489,00 mp = 15.600 euro, respectiv 78.955 lei) , valoare ce nu conține T.V.A., preț stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat membru titular ANEVAR, ec. Constantin Valerică.

Studiul de oportunitate și documentația de vânzare au fost elaborate de compartimentul de resort din aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Câmpina ținând cont de prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Terenul din Calea Doftanei, f.nr., Municipiul Câmpina, este înregistrat în Cartea Funciară nr.29807/Nr.Cadastral 29807, cu suprafața de 489,00 mp.

Pe teren există o construcție anexă în Sc-31,00 mp, degradată, care nu este în proprietatea Municipiului Câmpina. Terenul nu este grevat de sarcini, conform extras de carte funciară nr.cerere 28291/25.06.2025.

Terenul nu figurează în contabilitate cu valoare de inventar.

Analizând solicitarea considerăm oportună vânzarea terenului în suprafață de 489,00 mp motivele de ordin economic, social și de mediu fiind dezvoltate în studiu de oportunitate. Solicitarea a fost analizată și în raport de regimul juridic și tehnic al terenului, pe baza informațiilor furnizate prin Certificatul de urbanism susmenționat.

Administrarea eficientă a domeniului privat prin valorificarea resurselor existente, asigură Municipiului Câmpina stabilitate și extindere economică solidă.

Din acest considerent, propunem soluționarea cererii prin acordarea posibilității achiziționării de către solicitant a terenului ca urmare a desfășurării unei licitații publice, la un preț minim de pornire la licitație de 161,46 lei/mp (fără T.V.A.), respectiv suma totală de 78.955 lei (fără T.V.A.), preț stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat membru titular ANEVAR, ec. Constantin Valerică.

Conform 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 în funcție.

Față de cele prezentate mai sus, supunem spre dezbatere și aprobare Consiliului Local al Municipiului Câmpina proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 489,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, Calea Doftanei, f.nr., Județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 29807.

Cadrul legal aplicabil:

- prevederile art.553, alin.(1) și alin.(4), art.555 și art.1650 din Codul Civil din 17 iulie 2009 (Legea nr. 287/2009), republicat, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art.129, alin.(1), alin.(2), lit.c) și alin.(6), lit.b), art.196, alin.(1), lit.a), coroborat cu art.139, alin.(2) și art.363, coroborat cu art.334 – art.346 din O.U.G. nr.57/2019 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.

Serviciul ADPP

Nr. 55.026/22 august 2025

RAPORT DE SPECIALITATE

Având în vedere Proiectul de Hotărâre nr. 130/20 august 2025, prin care se propune aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 489,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, Calea Doftanei, f.nr., Județul Prahova, Nr. Cadastral/C.F. 29807, facem următoarele precizări :

Imobilul teren în suprafață de 489,00 mp, cu nr. Cadastral 29807, conform planului de amplasament și delimitare a bunului imobil și extrasului de Carte Funciară, este situat în Municipiul Câmpina, str. Calea Doftanei, f.nr., Județul Prahova, este proprietate privată a Municipiului Câmpina, se află în intravilanul Municipiului Câmpina și are categoria de folosință curți construcții.

Pe teren există o construcție degradată care nu este în proprietatea Municipiului Câmpina.

Prețul evaluat pentru teren este de 31,80 euro/mp, respectiv 161,46 lei/mp (pentru întreaga suprafață de 489 mp = 15.600 euro, respectiv 78,955 lei) valoare ce nu conține T.V.A., preț stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat membru titular ANEVAR.

Căștigătorul licitației (viitorul proprietar) își va asuma preluarea terenului inclusiv cu construcția C1 care figurează fără acte de proprietate pe terenul de 489.00 mc. conform extrasului de CF 29807.

Prezentul raport, prin care se propune aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 489,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, Calea Doftanei, f.nr., Județul Prahova, Nr. Cadastral/C.F. 29807, are la baza Studiul de Oportunitate, Documentația de Atribuire, Certificatul de Urbanism informativ, Raportul de Evaluare și îndeplinește condițiile tehnico-juridice în vederea adoptării.

Director Executiv ADPP

OPRESCU Eliza

Șef Serviciu A.D.P.P.
CRIJANOVȘCHI Grigore



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

Nr. 35.444/21 AUGUST 2025

RAPORT DE SPECIALITATE

Proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 489,00 mp, situat în Municipiul Cămpina, Calea Doftanei, f.nr., Județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 29807, supus aprobării consiliului local de 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 este în concordanță cu dispozițiile legale invocate, respectiv: art.553, alin.(1) și alin.(4), art.555 și art.1650 din Codul Civil din 17 iulie 2009 (Legea nr.287/2009), republicat, cu modificările și completările ulterioare; art.129, alin.(1), alin.(2), lit."c" și alin.(6), lit."b" și art.363, coroborat cu art.334-art.346 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.

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, Studiul de Oportunitate însoțit de documentația care a stat la baza încheierii acestuia. *Orice alte modificări aduse documentației transmise pot conduce la revizuirea opiniei legale exprimate.*

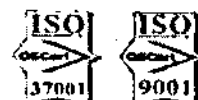
Prezentul raport are ca premiză legalitatea și valabilitatea înscrisurilor care au generat prezentul proiect de hotărâre, nu privește aspectele tehnice de specialitate ale documentației și nu înlocuiește obligația structurilor competente de a analiza documentația din punct de vedere al atribuțiilor ce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

DIRECTOR JURIDIC,

Jr. Iulian Anton

CONSILIER JURIDIC,

Sorin Modrogan



Direcția economică
Nr.35.624/22 august 2025

R A P O R T
la Proiectul de hotărâre nr.130/20 august 2025
privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de
489,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, Calea Doftanei, f.nr., Județul Prahova,
Nr.Cadastral/C.F. 29807

Analizând Proiectul de hotărâre și Referatul de aprobare Referatul de aprobare nr.35.184/20 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 prin licitație publică a terenului în suprafață de 489,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, Calea Doftanei, f.nr., Județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 29807, precizez că:

- terenul în suprafață de 489,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, Calea Doftanei, f.nr, Județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 29807 a fost inventariat în domeniul privat al Municipiului Câmpina prin H.C.L.nr.87/27 aprilie 2023 și înregistrat în evidențele contabile la nr. de inventar 14111 urmând a fi evaluat de către Municipiul Câmpina;

- construcția anexă situată pe terenul sus menționat nu este inventariată de către Municipiul Câmpina și nu se regăsește în evidențele contabile, iar din proiectul de hotărâre nu reiese faptul că această construcție face obiectul vânzării.

Cadrul legal aplicabil:

- art.553, alin.(1) și alin.(4), art.555 și art.1650 din Codul Civil din 17 iulie 2009 (Legea nr.287/2009), republicat, cu modificările și completările ulterioare.

Prin prezentul Raport, Direcția Economică constată că proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile economice în vederea adoptării cu privire la vânzarea prin licitație publică a terenului sub rezerva clarificării situației construcției anexă sitată pe acesta.

Director executiv economic,
Ec. Pulez Loredana



SERVICIUL DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. ~~35.445/~~ 21 AUGUST 2025

Dosar nr. II.M.b.2.

RAPORT

**la PROIECTUL DE HOTĂRĂRE Nr. 130/20 august 2025
privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 489,00
mp, situat în Municipiul Cămpina, Calea Doftanei, f. nr., Județul Prahova,
Nr. Cadastral / C.F. 29807**

Analizând proiectul de hotărâre, însoțit de Referatul de aprobare nr. 35184 / 20 august 2025 al d-lor 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, prin care propun aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 489,00 mp, situat în Municipiul Cămpina, Calea Doftanei, f.nr., Județul Prahova, Nr.Cadastral / C.F. 29807, s-a întocmit prezentul raport de specialitate cu următoarele mențiuni:

- conform PUG / RLU al Municipiului Cămpina, terenul este situat în UTR 11, 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 Cămpina, terenul în suprafață de 489 mp nu este construibil deoarece nu are acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- pe teren există o construcție în suprafață construită de 31 mp, neintabulată în cartea funciară. În evidențele Serviciului Urbanism și Amenajare a Teritoriului nu există documente referitoare la această clădire.
- pentru acest imobil s-a emis Certificatul de urbanism nr. 296 / 15.07.2025, 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		21.08.2025
AVIZAT	Andrei Bănescu	Arhitect Șef		

Red.: 2 ex



SECRETAR

Nr.35.627/22 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.35.184/20 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.35.626/22 august 2025, întocmit de Direcția administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;

- raportul nr.35.444/21 august 2025, întocmit de Direcția juridică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;

- raportul nr.35.624/22 august 2025, întocmit de Direcția economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;

- raportul nr.35.445/21 august 2025, întocmit de Arhitectul Șef al Municipiului Câmpina,

acordă **AVIZ FAVORABIL**, din punct de vedere al legalității, proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 489,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, Calea Doftanei, f.nr., Județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 29807, motivat de prevederile:

- art.553, alin.(1) și alin.(4), art.555 și art.1650 din Codul Civil din 17 iulie 2009 (Legea nr.287/2009), republicat, cu modificările și completările ulterioare;

- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, modificată și completată;

- art.129, alin.(1), alin.(2), lit.c) și alin.(6), lit.”b”, art.196, alin.(1), lit.a), coroborat cu art.139, alin.(2) și art.363, coroborat cu art.334–art.346 din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

SECRETAR GENERAL,

Elena Moldoveanu

V
A

Aracti = Patrigoanay
Aurea

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, str. Chisinau, nr. 13, jud. Prahova.
2. **Obiectiv:** Teren intravilan cc in suprafata masurata de 489, nr. cadastral 29807.
Amplasament: mun. Campina, str. Calea Doftanei, nr. FN, jud. Prahova.
3. **Obiectul evaluarii:** Teren intravilan cc in suprafata masurata de 325, nr. cadastral 27927.
Amplasament: mun. Campina, str. B.dul Carol I, nr. 145, jud. Prahova.
4. **Obiectul evaluarii:** Teren intravilan cc in suprafata masurata de 525, nr. cadastral 27647.
Amplasament: mun. Campina, str. Al. Livezi, nr. 3, jud. Prahova.

Evaluator autorizat
membru titular ANEVAR
ec. Valerica Constantin

Data
13.06.2025





25187 / 13.06.2025
NRI-DMS-867514

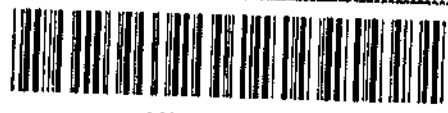
Dec. jorpo
Verificari
N.F. - H. pr. H.C.L. - Campina
16.06.2025

Cezarina Blanaru

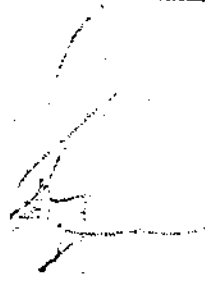
Am - APP
Sw - APZ (GMS. J)

From: Bogdan Radu <radubogdantgv@yahoo.com>
 Sent: joi, 27 februarie 2025 14:29
 To: Web
 Subject: Petitie Radu Bogdan Florin
 Attachments: Anexa nr. 1 - Plan ampalsament teren.docx; Anexa nr. 2 - Fotografii 2024.docx; Anexa nr. 3 - Fotografii 2025.docx; Petitie teren Radu Bogdan Florin.docx

+ Adm - jubile
[Signature]



8809 / 27.02.2025
NRI-DMS-845158



M.M.
 Notificarea de constructie M.B. - Sept
 date. de constructie - constructiv
 D. Dr. + Lec / disectri
 Notificarea de constructie
 Teoretice. Co. Pajura
 Zona este proiectata si
 constructia => se va supra
 Notificarea - Atentie no.
 Legat - 15.
 [Signature]
 26.03.2025

Către,

Primăria municipiului Câmpina

În atenția doamnei primar *Irina-Mihaela NISTOR*
Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat
Direcției Poliției Locale

Subsemnatul *Bogdan-Florin RADU*, domiciliat în municipiul Câmpina, Calea Doftanei, nr. 78E, în temeiul Ordonanței Guvernului nr. 27/2002 privind reglementarea activității de soluționare a petițiilor, vă aduc la cunoștință următoarele:

- în vecinătatea proprietății mele - Tarla 83, parcelele 120 și 121, număr cadastral 30560 și 30559, se află un teren – Calea Doftanei, F.N., Tarla 83, Parcela Cc 118, în suprafață de 489mp, aflat în proprietatea Primăriei municipiului Câmpina. Atașez petiției un plan de amplasament și delimitare a terenului (Anexa nr. 1);
- din luna martie a anului 2024, de când locuiesc la adresa menționată, nu am văzut nicio persoană pe terenul respectiv, acesta fiind neglijat și abandonat să dezvolte o vegetație bogată, ce ar putea adăposti insecte și rozătoare dăunătoare vecinilor. Atașez acestei petiții 4 (patru) fotografii realizate în data de 01.10.2024 (Anexa nr. 2) și 4 (patru) realizate în data de 02.02.2025 (Anexa nr. 3), pentru a confirma cele prezentate;
- menționez și faptul că, din Certificatul de urbanism nr. 198 din 18.06.2024, emis de Serviciul de urbanism și amenajare a teritoriului din cadrul Primăriei municipiului Câmpina, reiese faptul că pe acest teren se află o anexă (baracă metalică), fără acte de proprietate, în categoria "neconstruibil neavând acces direct sau prin servitute la un drum public".

Față de situația de fapt expusă mai sus, vă rog să aprobați concesionarea sau cumpărarea (cu respectarea prevederilor legale) a acestui teren, situat în Calea Doftanei, F.N., Tarla 83, Parcela Cc 118.

Vă rog să-mi comunicați răspunsul dumneavoastră scris sau în format electronic, în termenul legal, la adresele precizate în antet.

Data:

Cu stimă,

Bogdan-Florin RADU

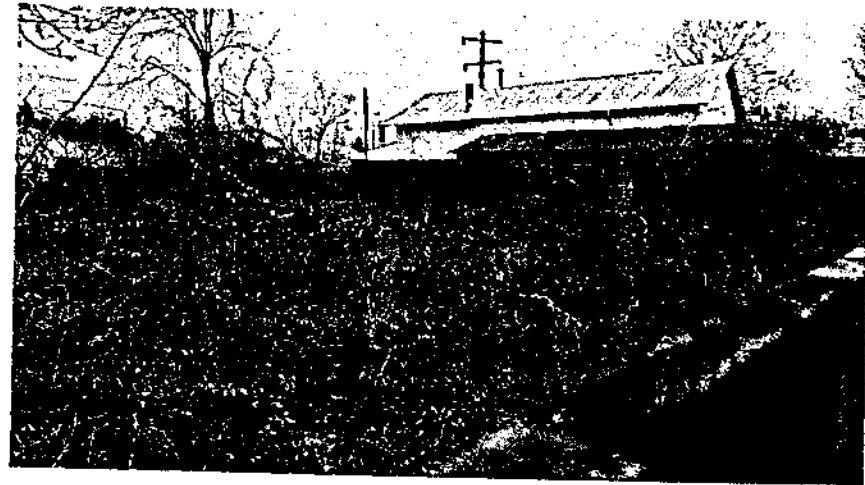
Anexa nr. 1 – Plan amplasament teren

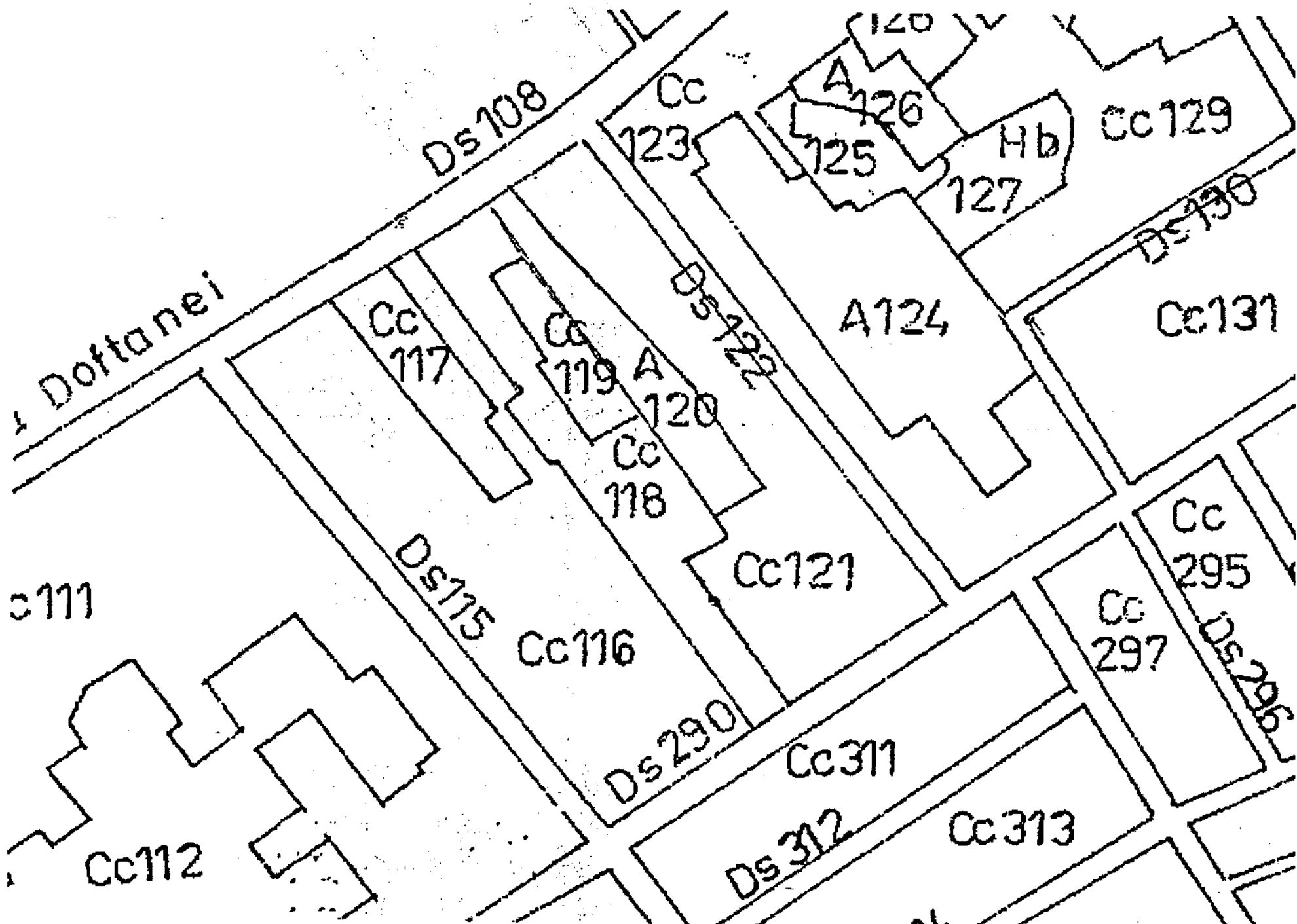
Plan de amplasament și delimitare a imobilului		Anexa nr. 1	
Scara: 1:500			
Nr. Cadastral	Suprafata măsurata	Adresa imobilului	
	489 mp	Municipalitate: Campina, Cămin: Campina, Județ: Prahova	
Carta funciara nr.	Unitate Administrativ-Teritorială (UAT):		
	Comuna: Ilticeni		
Nr. Partea	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Descriere
	C1	489	teren amplasamentului cu gard de incalzire, parcare și gard din lemn și partea din partea din față a terenului
TOTAL		489	
CONSTRUCȚII	Destinație	Suprafata construita la sol (mp)	Descriere
CI	C1	31	Amplasamentul construit la sol
TOTAL		31	
Suprafata totala măsurata a imobilului = 489 mp			
INSPECTORIA DE PROIECT SRL (RO-BJ-2510) P. O. Box 100, Campina, Prahova Tel: 0238 510000 Fax: 0238 510001 E-mail: info@inspectorii.ro		Inspector Confirmați Data:	
ORCHESC S.C. ORCHESC Strada 100, Campina, Prahova Tel: 0238 510000 Fax: 0238 510001 E-mail: info@orchesc.ro		Confirmați Data:	

ANEXA NR. 2 – Fotografii 2024



Anexa nr. 3 – Fotografii 2025





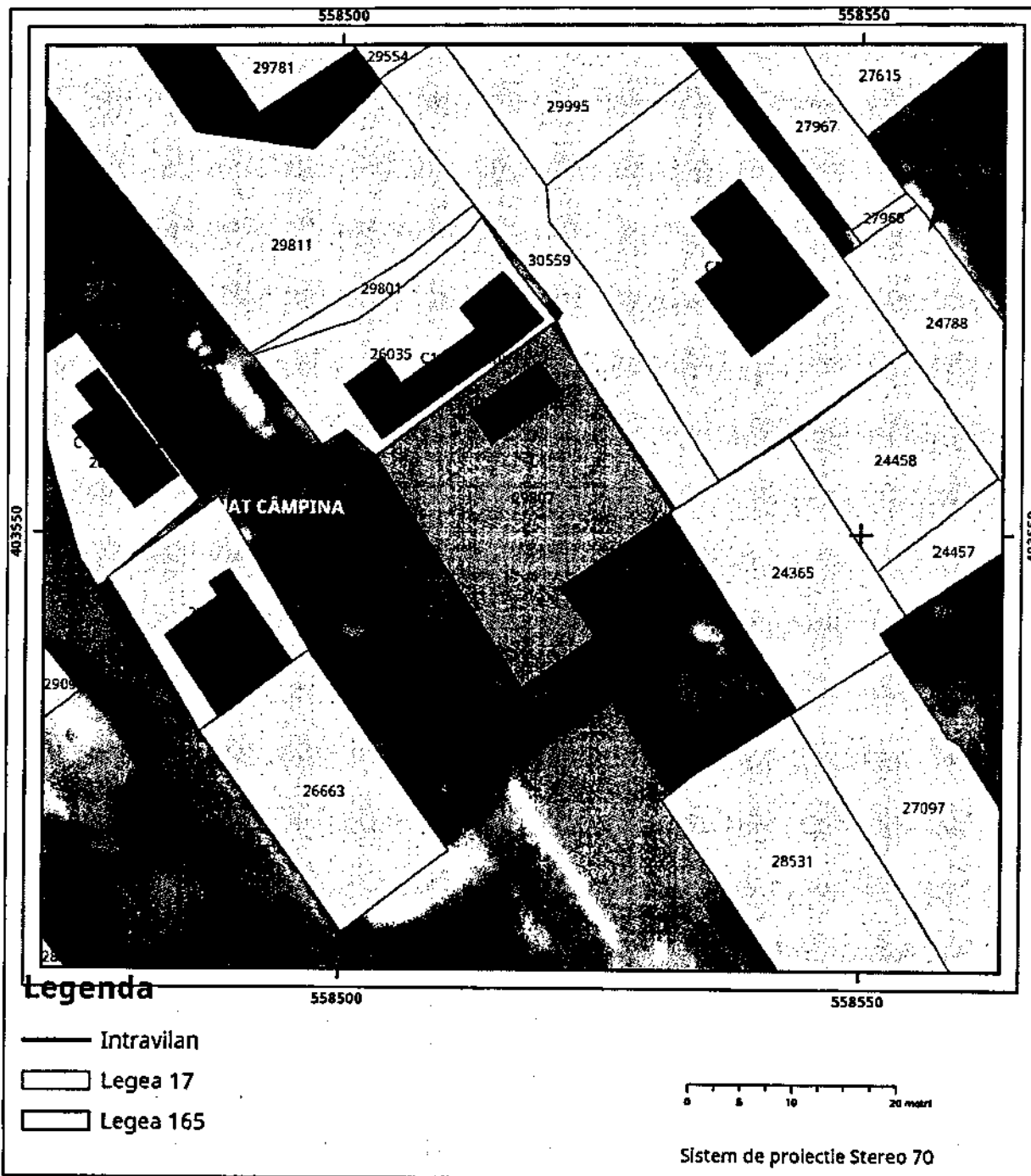


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

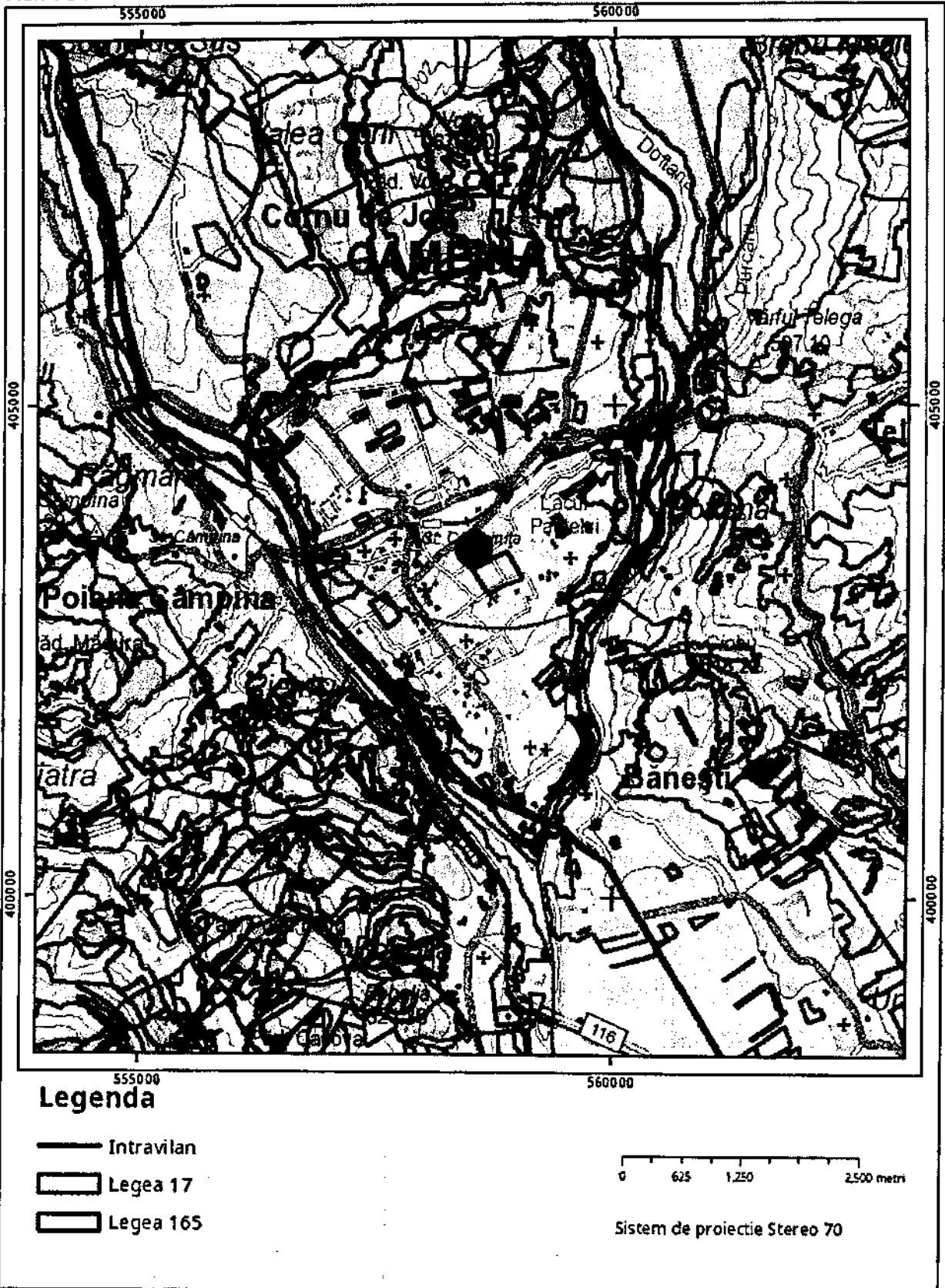
pentru imobilul cu IE 29807, UAT Câmpina / PRAHOVA,
 Loc. Câmpina, Calea. Doftanei, Nr. F.N.

Nr.cerere	28296
Ziua	25
Luna	06
Anul	2025

Teren: 489 mp
 Teren: Intravilan
 Categoria de folosința(mp): Curti Constructii 489mp
 Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 24-05-2023
Data și ora generării: 25-06-2025 11:48



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 29807 Câmpina

Nr. cerere	28291
Ziua	25
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190817875



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Câmpina, Loc. Câmpina, Calea Doftanei, Nr. F.N.

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	29807	489	Teren neîmprejmuit; Teren împrejmuit parțial cu gard de plasa, parțial cu gard din lemn și parțial neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
25978 / 22/05/2023	
Act Administrativ nr. 87, din 27/04/2023 emis de Consiliul local al Municipiului Campina; Act Administrativ nr. 20680, din 11/05/2023 emis de Primaria Municipiului Campina; Act Administrativ nr. 21535, din 16/05/2023 emis de Primaria Municipiului Campina;	
B1	A1
1) MUNICIPIUL CAMPINA, CIF:2843272, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI .

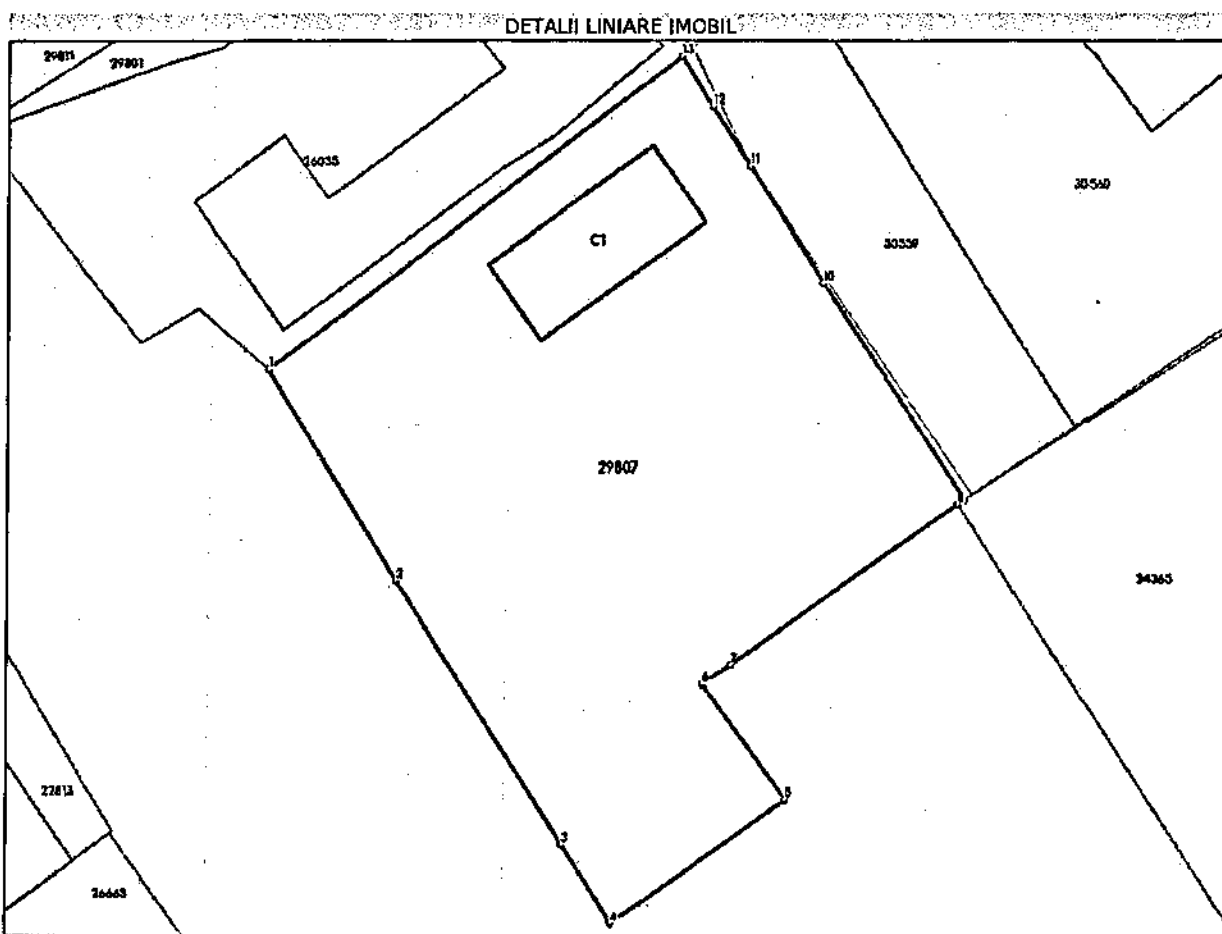
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
29807	489	Teren împrejmuit parțial cu gard de plasa, parțial cu gard din lemn și parțial neîmprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructil	DA	489	83	118	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	29807-C1	construcții anexa	31	Fara acte	S. construita la sol:31 mp; Anexa, suprafața construita la sol = 31 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	9.944
2	3	12.646
3	4	3.772
4	5	8.69

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
5	6	5.777
6	7	1.386
7	8	11.339
8	9	0.34
9	10	10.461
10	11	5.507
11	12	2.811
12	13	2.359
13	1	20.926

** 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 ANCPİ 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.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

25/06/2025, 11:47

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.ancpi.ro>