

**CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CÂMPINA
JUDEȚUL PRAHOVA**

PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr.143/18 septembrie 2025
privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 525,00 mp,
situat în Municipiul Câmpina, str.Livezi, nr.3, Județul Prahova,
Nr.Cadastral/C.F. 27647

Având în vedere Referatul de aprobare nr.39.933/18 septembrie 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 525,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, str.Livezi, nr.3, Județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 27647;

Ținând seama de:

- raportul nr.40.019/18 septembrie 2025, întocmit de Direcția administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.40.018/18 septembrie 2025, întocmit de Direcția juridică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.40.072/19 septembrie 2025, întocmit de Direcția economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.40.023/18 septembrie 2025, întocmit de Direcția dezvoltare din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.40.063/19 septembrie 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.40.079/19 septembrie 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 525,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, str.Livezi, nr.3, Județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 27647, conform ANEXEI nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 525,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, str.Livezi, nr.3, Județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 27647, 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) – Se aprobă prețul minim de pornire a licitației de 303,67 lei/mp (fără T.V.A.), respectiv suma totală de 159.428 lei (fără 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, _____

Nr. _____

STUDIU DE OPORTUNITATE

**privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 525,00 mp,
situat în Municipiul Câmpina, str. Livezi, nr.3, Județul Prahova,
Nr.Cadastral/C.F. 27647**

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, concesionarea, 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.34329/23.07.2025, Certificatul de urbanism nr.345/12.08.2025, 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 525,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, str.Livezi, nr.3, Județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 27647, 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 525,00 mp, este situat în intravilanul Municipiului Câmpina, str.Livezi, nr.3, Județul Prahova, aparține domeniului privat al U.A.T. Câmpina, fiind înscris în C.F. Câmpina 27647, având Număr Cadastral 27647. Terenul nu este grevat de sarcini, conform Extras de carte funciară nr.34329/23.07.2025.

Conform PUG și RLU – documentații aprobate, imobilul se află în zonă cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ/PUD, cu excepția loturilor cu acces direct la drum public sau cu fond construit existent și în zonă cu interdicție temporară de construire până la realizare studiu geotehnic cu minim 3 foraje.

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 525,00 mp este situat în UTR 4, subzona L2-locuințe individuale cu P – P+2 niveluri conform PUG/RLU aprobat – și are acces la str. Livezi, aflată în domeniul public al Municipiului Câmpina, cu posibilități de racordare la utilitățile existente în zonă în condițiile HG 525/1996.

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. 345/12.08.2025, 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 PUG-ul localității – documentații aprobate – este zonă de locuințe individuale cu regim de construire continuu și discontinuu.

3.3.2. Informații detaliate privind regimul economic sunt prevăzute în CU nr. 345/12.08.2025, 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, dobanditorul 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 303,67 lei/mp, respectiv 159.428 lei pentru întreaga suprafață (60 euro/mp, respectiv 31.500 euro pentru întreaga suprafață), valoare ce nu conține T.V.A., preț stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat membru titular ANEVAR, ec. Constantin Valerică.

Valoarea de inventar a terenului în suprafață de 525,00 mp este de 120.225 lei, conform fișei activului fix.

5.2. Terenul din str.Livezi, nr.3, Municipiul Câmpina, este înregistrat în Cartea Funciară nr.27647/Nr.Cadastral 27647, cu suprafața de 525,00 mp.

5.3. Prețul de pomire 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 pret.

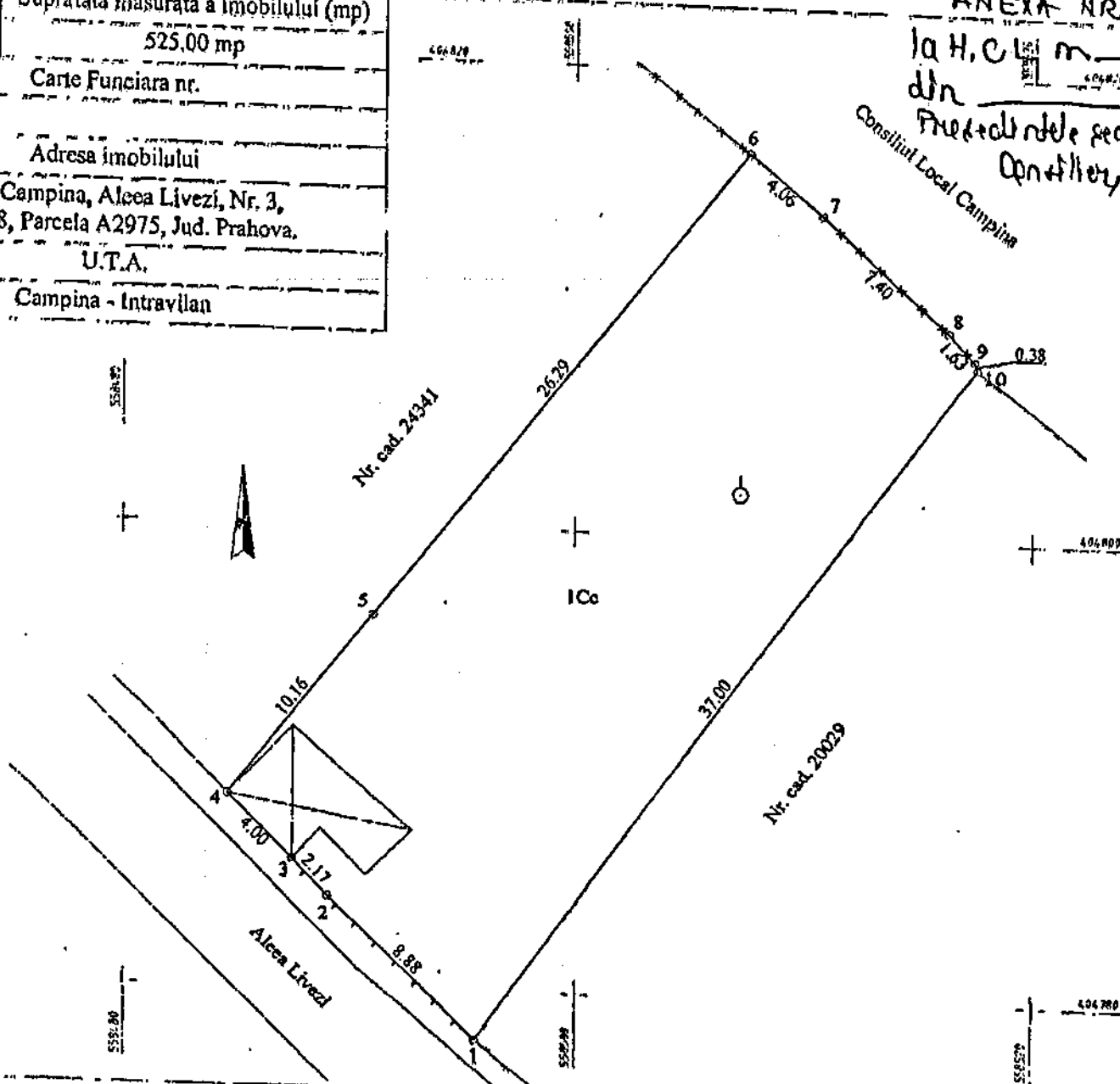
Prezentul studiu s-a elaborat pe baza datelor/informațiilor și documentelor gestionate/emise de compartimentele de resort din aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Câmpina.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 200

Nr. cadastral 21647	Suprafata masurata a imobilului (mp) 525.00 mp
Carte Funciara nr.	
Adresa imobilului Mun. Campina, Aleea Livezi, Nr. 3, Tarla 58, Parcela A2975, Jud. Prahova.	
U.T.A. Campina - Intravilan	

ANEXA NR. 2
la H.C.L. nr. 104/19
din
Prezinta rdele sedinta
Comitetului
Consiliul Local Campina



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	525.00	Imprejmuit partial cu gard din sarma, lemn si partial fara gard.
Total		525.00	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 525.00mp.

Suprafata din act a imobilului = 525.00mp.

Executant: **Sc Arhcad Geotop SRL**

(nume prenume)

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea tuturor datelor documentului cadastral si corespondenta acestora cu realitatea din teren.

Stampila si semnatura

Data 21.12.2016

21251
17 MAR 2017



Inspector

in fine introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral



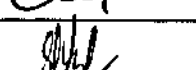
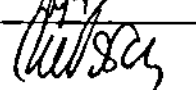
Ion Dan Dada
Consilier cadastral N

Stampila BCPI

In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in locul numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral numarul topografic sau numarul administrativ. Suprafetele se rotundesc la metri patrati

DOCUMENTAȚIA DE VÂNZARE

- A. CAIETUL DE SARCINI AL VÂNZĂRII
- B. FIȘA DE DATE A PROCEDURII
- C. FORMULARE SI 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 525,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, str.Livezi, nr.3, Județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 27647, în vederea vânzării.

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

1.3. Regimul juridic, economic și tehnic al terenului sunt menționate în Certificatul de urbanism nr.345/12.08.2025, care face parte integrantă din prezenta documentație.

II. MOTIVELE CARE JUSTIFICĂ 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, pct.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 303,67 lei/mp (fără T.V.A.), respectiv suma totală de 159.428 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 de 10% din prețul minim de pornire la licitație, având în vedere prevederile art.363, alin.(5) din O.U.G. nr.57/2019.

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 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.

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 vânzare.

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

Terenul nu este grevat de sarcini, conform Extras de Carte funciară nr.34329/23.07.2025.

B. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL

Vânzătorul: Municipiul Câmpina

Sediul: Municipiul Câmpina, Bd 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 vânzare 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 vânzare 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 vânzare 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 vânzare, 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 vânzare.

1.13. Pe parcursul aplicării procedurii de vânzare, 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 vânzare.

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 vânzare.

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 vânzare.

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 vânzare, în termenele prevăzute în documentația de vânzare;

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.

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 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) 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.

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 SI 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,

SUBSEMNATUL

/

SUBSCRISA

(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 vânzare 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 afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
- b) nu am calitatea de soț/soție, rudă sau afin 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 afin 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 aş 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



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 și amenajarea teritoriului, GIS

Nr. 31661 din _____

Dosar II/ M/ b.3

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 345 din 12.08.2025

În scopul :

Informativ din punct de vedere urbanistic

Ca urmare a Cererii adresate de **MUNICIPIUL CÂMPINA** prin **Primar Irina Mihaela Nistor** cu domiciliul/sediul în județul Prahova, municipiul / orașul / comuna Cămpina , cod poștal 105600, bulevardul Culturii, nr. 18, telefon/fax 0244336134/0244371458, e-mail: web@primariacampina.ro, înregistrată la nr. **31661 din 28.07.2025**

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Prahova, municipiul/orașul/comuna **Cămpina**, satul, sectorul, cod poștal **105600**, str. **LIVEZI** nr. 145, bl., sc., et., ap., sau identificat prin³) **NC27647** și planul de situație.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism, faza **PUG/PUZ/PUD**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local al municipiului Cămpina sub nr. 62/29.04.2010; Hotărârea Consiliului Județean/Local al municipiului Cămpina nr. 62/29.04.2010 și nr. 15/28.02.2013 privind aprobarea "Revizuirii Planului Urbanistic General" (PUG) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) al municipiului Cămpina, H.C.L. nr. 38/27.02.2023 privind prelungirea 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 : Terenul aferent lucrărilor este situat în intravilanul mun. Cămpina și aparține domeniului privat al municipiului Cămpina. conform HCL Cămpina nr.48/31.03.2016 și extras de carte funciară de informare eliberat de BCPI Cămpina cu nr. de cerere 34329/23.07.2025.

Conform PUG și RLU-documentației aprobate imobilul se află în zonă cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ/PUD, cu excepția loturilor cu acces direct la drum public sau cu fond construit existent și în zonă cu interdicție temporară de construire până la realizare studiu geotehnic cu minim 3 foraje

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 este situat în zona „C” de impozitare din mun. Câmpina.

Terenul are categoria de folosință curți construcții și destinația stabilită prin P.A.T.J. Prahova și PUG-ul localității – documentații aprobate – este zonă de locuințe individuale cu regim de construire continuu și discontinuu.

• **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; echipamente publice specifice zonei rezidențiale (locuri de relaxare și socializare, spații de lectură, mici spații ce adăpostesc optimizări tehnico-edilitare aferente zonei, etc.); scuaruri publice; împrejmuiri, 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 camera. Orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

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 525mp. este situat în UTR 4, subzona L2 - locuințe individuale cu P – P+2 niveluri conform PUG/RLU aprobat - și are acces la strada Livezi, aflată în domeniul public al mun. Câmpina, , cu posibilități de racordare la utilitățile existente în zonă în condițiile HG 525/1996.

Indicatorii urbanistici: **POT max = 50%, CUT max =1,5.**

În proiectare și în execuție se vor respecta prevederile Legii 50/1991 republicată, cu completările și modificările ulterioare, precum și Normelor metodologice de aplicare a acesteia, Legii 10/1995 cu completările și modificările ulterioare, Codului Civil și celelalte acte normative în vigoare referitoare la astfel de lucrări.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

-se consideră construibile parcelele care au suprafața de minim 200 mp și 12,00m front la strada în cazul regimul 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 construibilitate 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 aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor,

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; 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..- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri.

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 camere 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 normate, 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 m² suprafață locuibilă, asigurat pe parcela proprie; - pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 m² arie desfășurată.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ 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

- împrejuririle 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.

Conform profil 2-III aliniamentul la str.Livezi va fi la minim 5m din ax

- se vor lua măsurile necesare astfel încât apele pluviale să fie colectate pe parcelă;

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat ~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat⁴⁾ pentru Informativ din punct de vedere urbanistic

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 97/11/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 ca 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 EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);

- b) dovada 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);

e) 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 și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă gaze naturale canalizare
 telefonizare alimentare cu energie electrică SDEE-Muntenia-Nord
 salubritate alimentare cu energie termică transport urban

Alte avize/acorduri:

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) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie) — nu este cazul conform art. 5, alin (2^a), lit. b) din Legea 50/1991;

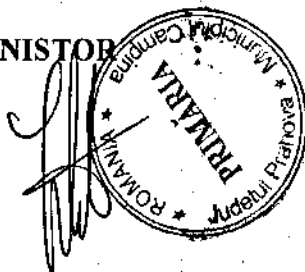
f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

1) taxa autorizatie de construire = 0,5% din valoarea investiției

2) taxa achitare timbrul arhitecturii = 0,05% din valoarea investiției

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

Primar,
IRINA-MIHAELA NISTOR



L.S.

Secretar general,
ELENA MOLDOVEANU

Arhitect-șef,
ANDREI BĂNESCU

Scutit de taxă pentru eliberarea certificatului de urbanism conform prevederi cod fiscal
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

R/D. Bănescu Andrei
2 exemplare

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.

Primar ,

Secretar ,

Arhitect șef ,

Întocmit ,

Întocmit: B.A.

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de - lei, conform chitanței _____ / _____

Transmis solicitantului la data de direct / prin poștă.

**) Se completează în conformitate cu declarația scopului înscris în cererea pentru emiterea certificatului de urbanism.

***) Se completează, după caz:

- președintele consiliului județean;
- primarul general al municipiului București;
- primarul sectorului al municipiului București;
- primar.

****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul-șef de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului.



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

Nr. cerere	34329
Ziua	23
Luna	07
Anul	2025



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 27647 Câmpina

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Câmpina, Loc. Câmpina, Al Livezi, Nr. 3

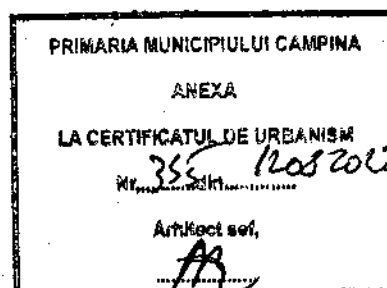
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	27647	525	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
27255 / 22/12/2016	
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 48, din 31/03/2016 emis de Consiliul Local al Mun. Campina; Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 244/32321, din 19/12/2016 emis de Primaria Mun. Campina; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 10443, din 13/04/2016 emis de Primaria Mun. Campina;	
B1	A1
1) MUNICIPIUL CAMPINA - DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

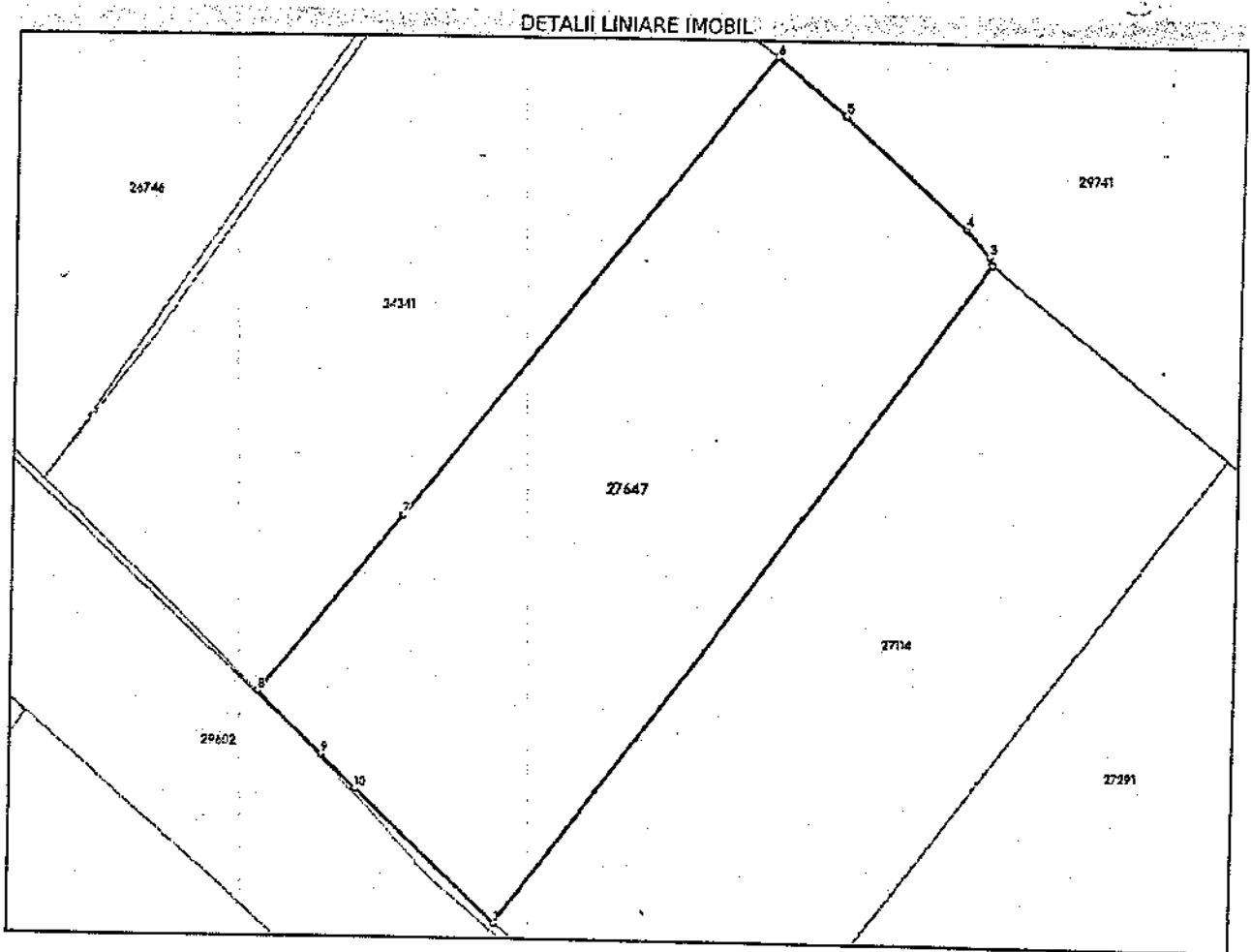
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
27647	525	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



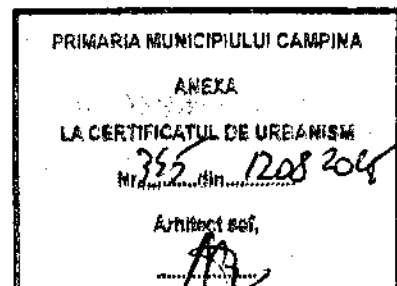
Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	525	58	A2975	-	

Lungime Segmente

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

Punct. început	Punct. sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	36.999
2	3	0.378
3	4	1.631
4	5	7.397
5	6	4.063
6	7	26.287



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
7	8	10.161
8	9	3.998
9	10	2.169
10	1	8.88

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

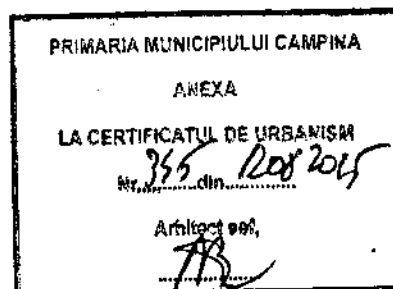
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

23/07/2025, 14:42



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>

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR
ec. CONSTANTIN VALERICĂ – EXPERT EVALUATOR
Evaluator proprietăți imobiliare (EPI), bunuri mobile (BM) și întreprinderi (EI)

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

C.I.F. RO 24636618

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

e-mail: ec.vconstantin@yahoo.com

ANEXA NR.4
la H.C.L. nr. _____
din _____
Președintele ședinței
Constantin

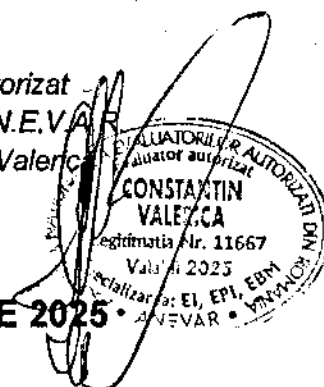
RAPORT DE EVALUARE

Obiectiv: Teren intravilan cc in suprafata masurata de 525 mp, nr. cadastral 27647.

Amplasament: mun. Campina, str. Al. Livezi, nr. 3, jud. Prahova

Client: MUNICIPIUL CAMPINA

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



DATA: Iunie 2025

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: Teren intravilan cc in suprafata masurata de 525, nr. cadastral 27647.

Amplasament: mun. Campina, str. Al. Livezi, nr. 3, jud. Prahova.

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

Utilizator: MUNICIPIUL CAMPINA

Drepturi de proprietate evaluate

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

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

Scopul evaluării: in vederea vanzarii.

Data evaluării: 26.05.2025

Data raportului: 05.06.2025

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

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei	Valoare de piata - euro
1	Teren intravilan cc in suprafata masurata de 525 mp	159.428	31.500

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei/mp	Valoare de piata - euro/mp
1	Teren intravilan cc in suprafata masurata de 525 mp	303,67	60

Concluzia asupra valorii

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

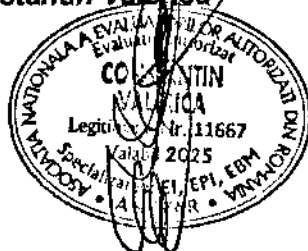
Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei	Valoare de piata - euro
1	Teren intravilan cc in suprafata masurata de 525 mp	159.428	31.500

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei/mp	Valoare de piata - euro/mp
1	Teren intravilan cc in suprafata masurata de 525 mp	303,67	60

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.I.A.R.
ec. Constantin Valerica



CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Capitolul I – Introducere

Sinteza raportului

Cuprinsul raportului

Certificarea evaluatorului

Capitolul II – Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati

Scopul evaluarii

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Tipul valorii

Data evaluarii

Documentare necesara pentru efectuarea evaluarii

Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea

Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Declaratia de conformitate

Moneda valorii definite. Modalitati de plata

Capitolul III – Prezentarea datelor

Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare

Descrierea situatiei juridice

Descrierea terenului

Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt prop. Imobiliare

Istoricul prop. subiect (incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente)

Date privind impozitele si valorile de impozitare

Capitolul IV – Analiza pietei

Analiza cererii

Analiza ofertei

Analiza echilibrului pietei

Capitolul V – Analiza celei mai bune utilizari

Cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber

Capitolul VI – Evaluarea proprietatii

Estimarea valorii terenului – abordarea prin piata

Capitolul VII – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Analiza rezultatelor

Concluzia asupra valorii

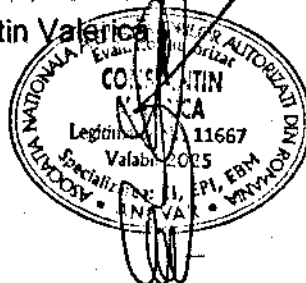
ANEXE

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

- ✓ Afirmările 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 părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- ✓ Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – (SEV) ediția 2022.
- ✓ Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

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



CAPITOLUL II-TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI COMPETENTA ACESTUIA

Constantin G. Valerica evaluator autorizat membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania legitimația nr. 11667, specializarile evaluarea bunurilor mobile (EBM), evaluarea intreprinderii (EI) și evaluarea proprietatilor imobiliare (EPI), expert tehnic judiciar specializarea proprietati imobiliare și bunuri mobile economie, autorizatia MJ nr. 14018072014/2014, cu sediul profesional in mun. Campina, str. Muscelului, nr. 40, jud. Prahova.

2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI

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

Utilizator: MUNICIPIUL CAMPINA

2.3. SCOPUL EVALUARII : in vederea vanzarii.

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

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

Amplasament: mun. Campina, str. Al. Livezi, nr. 3, jud. Prahova.

Drepturi de proprietate evaluate

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

2.5. TIPUL VALORII : "Valoareade piata" 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 piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un comparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere".

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 - 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
 - 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 confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului care are calitatea de beneficiar și destinatar.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare sau mediatizare a acestuia sau a unor părți din acesta, fără acordul prealabil al evaluatorului.

2.11. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – (SEV) ediția 2022, ipotezele semnificative și ipotezele special semnificative cuprinse în prezentul raport de evaluare.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

2.12. MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/euro valabil la data evaluării 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 inspecției efectuate de evaluator, în baza documentelor atașate la Raport, este în mun. Campina, str. Al. Livezi, nr. 3, jud. Prahova, zona semicentrală, cu caracter rezidențial locuințe unifamiliare – cartier Muscel.



IMOBIL SUBIECT

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

3.2. DESCRIEREA SITUATIE JURIDICE

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

3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Date tehnice:

- Suprafata: 525 mp masurata;
- Nr. cadastral : 27647
- 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: 15,05 ml ;
- Utilitati: dispune de toate retelele tehnico-edilitare (apa, energie electrica, gaze, curenti slabi)
- Imbunatatiri si amenajari aduse amplasamentului: covor vegetal.
- Localizare, posibilitati de acces: terenul este situat in zona rezidentiala.
- Alti factori fizici, mediul inconjurator: trafic la nivel redus.

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

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

3.7. DATE PRIVIND IMPOZITELE SI VALORILE DE IMPOZITARE

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

CAPITOLUL IV-ANALIZA PIETEI

Definiția pieței

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Utilizările potențiale ale proprietății : proprietate rezidentiala .

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

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

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

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

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

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

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

- ✓ *Tipul proprietății imobiliare:* teren intravilan
- ✓ *Caracteristicile proprietății imobiliare:* teren c.c.
- ✓ *Modul de ocupare/utilizare:* teren liber;
- ✓ *Baza de clienți (potențialii utilizatori):* nu este cazul;
- ✓ *Calitatea construcției:* nu este cazul;
- ✓ *Caracteristicile dotarilor:* utilitățile sunt la hotar;
- ✓ *Design-ul și funcționalitatea:* adecvate acestui tip de utilizare;
- ✓ *Aria pieței:* locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substitut, oferite spre vânzare în zona analizată;
 - ✓ *Proprietăți substitut disponibile:* au fost identificate proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate apropiată, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită. Acestea sunt terenuri având categoria de folosință similară subiectului, cu suprafețe și poziții apropiate;
 - ✓ *Proprietăți complementare* (sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate): nu sunt;

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

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activitățile/ utilizările 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 proprietate nivelul cererii există din partea vecinilor care doresc întregirea proprietății.

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

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

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

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

✓ *Cererea pentru închiriere* – nu este cazul.

✓ *Potențialii cumpărători* : cererea solvabilă vine în principal din partea persoanelor fizice.

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

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

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

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

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

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

Cererea de proprietate imobiliară având categoria de folosință intravilan cc în zona respectivă este la nivel mediu.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are 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/inchiriere), 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: redus;
- ✓ 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 intravilan: 55-76 euro/mp.

* variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, deschidere, formă, facilități – 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 proprietăți 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.

Succesiunea 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-l apartin.

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

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

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

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

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	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 prezivune 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 plata - lei	Valoare de plata - euro
1	Teren intravilan cc in suprafata masurata de 525 mp	159.428	31.500

Nr. crt.	Denumire	Valoare de plata - lei/mp	Valoare de plata - euro/mp
1	Teren intravilan cc in suprafata masurata de 525 mp	303,67	60

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 525 mp	159.428	31.500

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei/mp	Valoare de piata - euro/mp
1	Teren intravilan cc in suprafata masurata de 525 mp	303,67	60

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 Valerică



ANEXA 1 – Abordarea prin piata (Evaluarea terenului)

Evaluare teren intravilan cc in suprafata masurata de 525 mp, nr, cadastral 27647,

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
Dreptul 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 - zona FIBEC, mai slaba	semicentral- zona Campinita, mai buna	semicentral- zona Campinita, mai buna
Suprafata terenului/topografie [mp];	622 m.p.	917 m.p.	1,500 m.p.
Deschidere (ml)	nespecificata	nespecificata	nespecificata
Forma si geometria terenului	comparabil	comparabil	comparabil
Echiparea terenului, dupa caz, cu infrastructura 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	76.34 €/mp	70.00 €/mp
- Data inregistrarii informatiei	Mai 2025	MAI 2025	Mai 2025

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Identificare	Mun. Campina, iud. Prahova	Mun. Campina, jud. Prahova		Mun. Campina, jud. Prahova		Mun. Campina, jud. Prahova	
data	prezent	prezent		prezent		prezent	
Suprafata	525.00	622 m.p.		917 m.p.		1,500 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		34,100 €		- 70,000 €		105,000 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		54.82 €/mp		76.34 €/mp		70.00 €/mp	
Tip comparabilă		oferta		oferta		oferta	
Marja negociere (%) / total ajustare		-5%	-2.7 €	-10%	-7.6 €	-10%	-7.0 €
Preț de vânzare ajustat		52.08 €		68.71 €		63.00 €	
1 Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut		absolut		absolut	
ajustare (%) / total		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €

ajustare						
Preț ajustat		52.08 €/mp		68.71 €/mp		63.00 €/mp
2 Restricții legale	intravilan	intravilan		intravilan		intravilan
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0% 0.0 €
Preț ajustat		52.08 €/mp		68.71 €/mp		63.00 €/mp
3 Condiții de finanțare	numerar	similare		similare		similare
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0% 0.0 €
Preț ajustat		52.08 €/mp		68.71 €/mp		63.00 €/mp
4 Condiții de vânzare	tranzacție nepartinitoare	similar		similar		similar
ajustare (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0% 0.0 €
Preț ajustat		52.08 €/mp		68.71 €/mp		63.00 €/mp
Condiții ale pieței (timpul)	prezent	prezent		prezent		prezent
ajustare (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0% 0.0 €
Preț ajustat		52.08 €/mp		68.71 €/mp		63.00 €/mp
6 Localizare	semicentral- zona Muscel	semicentral - zona FIBEC, mai slaba		semicentral- zona Campinita, mai buna		semicentral- zona Campinita, mai buna
ajustare (%) / total ajustare		15.0%	7.8 €	-20.0%	-13.7 €	-20.0% -12.6 €
Preț ajustat		59.89 €/mp		54.97 €/mp		50.40 €/mp
7 Caracteristici fizice						
a Mărime (dimensiune) și formă	525 mp / regulata	622 mp / regulata		917 mp / regulata		1500 mp / regulata
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.00 €	7.0%	3.85 €	18.0% 9.07 €
Front stradal - schidere la fațadă	~ 15 ml	nespecificat		nespecificata		nespecificata
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0% 0.0 €
c Topografie	usoare diferente de nivel	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		59.89 €/mp		58.82 €/mp		59.47 €/mp

8 Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	pe teren	la limita		la limita		la limita	
Cheltuieli Introducere utilitati		€ 0.0		€ 0.0		€ 0.0	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.00	0.0%	0.00	0.0%	0.00
Preț ajustat		59.89 €/mp		58.82 €/mp		59.47 €/mp	
9 Altele	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț ajustat		59.89 €/mp		58.82 €/mp		59.47 €/mp	
10 CMBU	rezidentiala	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț ajustat		59.89 €/mp		58.82 €/mp		59.47 €/mp	
Preț ajustat		60.00 €/mp		58.80 €/mp		59.50 €/mp	
Ajustare netă		15%	7.8 €	-14%	-9.9 €	-6%	-3.5 €
Ajustare totală brută		€ 7.81		€ 17.59		€ 21.67	
Ajustare brută procentuala		15.00%		25.60%		34.40%	

Suprafata	525 m.p.	Opinie unitara	60.00 €/mp
Valoare estimată (rotunjit)	31,500 €	echivalent a	159,428 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 oferate datorită faptului ca aceste proprietati sunt oferate 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 si la comparabile;
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constringeri privind tranzacția;
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustari, ofertele fiind de data recenta;
Localizare	Am ajustat comparabilele atat negativ cat si pozitiv, aceste terenuri sunt amplasate in zone considerate mai bune respectiv mai slabe din punct de vedere al atractivitatii participantilor pe piata. Piata nu recunoaste o anumita diferenta de pret

raportaia la aceasta caracteristia;

Caracteristici fizice

Mărime (dimensiune) și formă	Am ajustat pozitiv comparabilele 2 si 3 avand suprafete mai mari decat subiectul, terenurile mai mari se vand mai greu; Piata recunoaste o diferenta de pret de 5,71 euro (dupa negociere) raportaia la o diferenta de suprafata de 583 mp; S-a compara 2 cu 3;
Front stradal - deschidere la fațadă	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Topografie	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Imprejmuire, iluminat stradal, drumuri de incinta	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Utilitati	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Zonarea - destinația legală permisă	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Cea mai bună utilizare	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;

Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii ajustate cu cea mai mica ajustare bruta totala.

(ajustare brută procentuală cea mai mică)

ANEXA 2 – PLANSA FOTO



ANEXA 3 – COMPARABILE

Browser address bar: <https://www.imob.ro/ro/afisare/teren-600-m2-zona-centrala-campina-prahova-102946>

Browser tabs: [Google] [Anunturi Terenuri de vanzare] [600 m², zona de vanzare - Prahova]

Browser navigation: Back, Forward, Home, Refresh, Search, Star, Print, Share, Full Screen

Browser extensions: Bing, Google, YouTube, Maps, Adobe Acrobat

Page title: Teren 600 m², zona centrala, Campina, Prahova

Page actions: Distribute, Salveaza

Image gallery: Toate imaginile (2)

Property description: Teren 600 m², zona centrala, Campina, Prahova

Price: 15000

Company: Sun Imob Properties Management

Mobile OS: Android

Teren 600 m2, zona centrala, Campina, Prahova

51500 € 86 €/m²

Sun Imob Properties Management
Sun Imob Properties Management S.R.L.
Altează numărul

Număr
bovageu_sorut2002@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!

Administrația este în posesia S.O. OX Online Servicii S.R.L. (nume)@ox.ro

Suprafață teren	600 m ²
Tip teren	teren
Locul de vânzare	fără informații
Dimensiuni	fără informații
Opți	fără informații
Tip acoper	<input type="radio"/> asfalt <input checked="" type="radio"/> pavat
Impozitul	fără informații
Mediu	găz

Administrația este în posesia S.O. OX Online Servicii S.R.L. (nume)@ox.ro

Trimite mesajul

Tip acoper	<input type="radio"/> asfalt <input checked="" type="radio"/> pavat
Impozitul	fără informații
Mediu	<input type="radio"/> gaz <input checked="" type="radio"/> electrice <input checked="" type="radio"/> apă caldă
Tip vânzare	— agentia

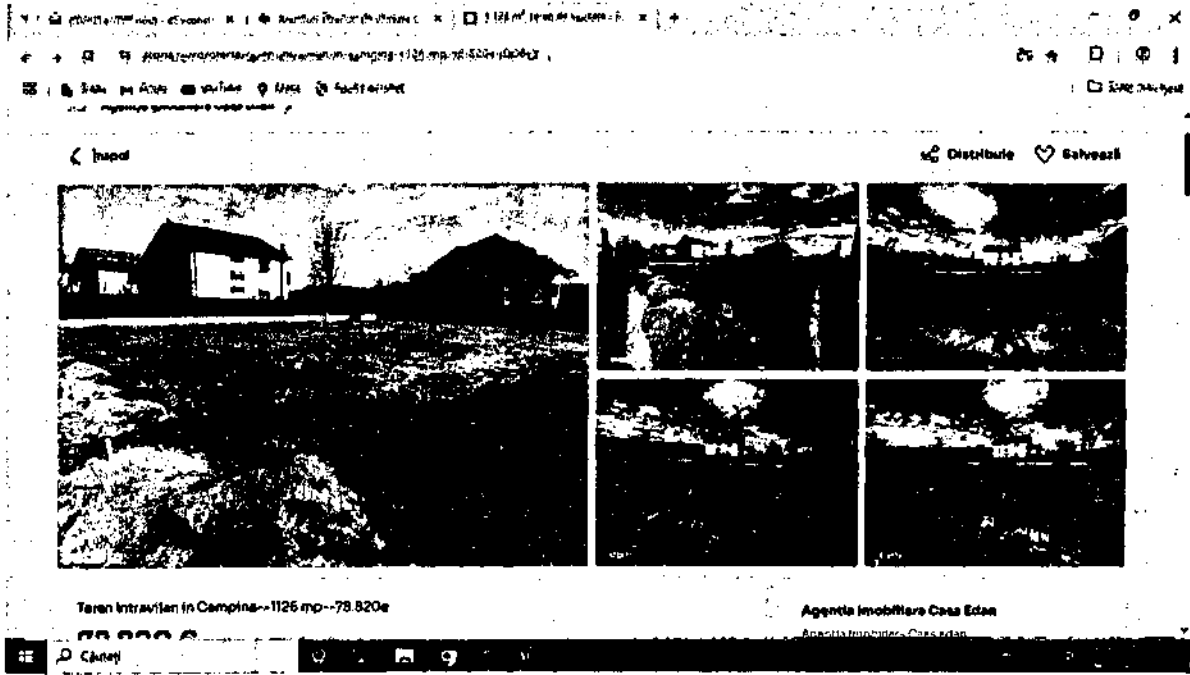
Descriere

Agentia imobiliara Sun Imob va ofera spre vânzare un teren pentru ca 600 m2 situat într-o zonă centrală a Municipiului Campina. Terenul are o deschidere mare de 16,55 m și se află într-o zonă liniștită, fără trafic auto, la o distanță de 10 minute de mers pe jos până la Piața Centrală. Toate utilitățile sunt prezente la hotarul proprietății. Terenul are deschidere la 2 străzi. Toate actele sunt la zi, se poate vinde imediat. Vizionările se fac cu programare la prealabil.

Mat puțin ^

ID: 8425877 Reportează

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



Teren intravilan în Campina--1126 mp--78.820€

78 820 € 70 €/m²

Campina, Preșova

Teren de vânzare

Suprafața utilă:	1126 mp
Tip teren:	Fără informații
Localitate:	Fără informații
Dimensiune:	Fără informații
Gen:	Fără informații
Tip scara:	Fără informații
Imobilizată:	Fără informații
Notă:	Fără informații
Tip situație:	agenție

Agenția Imobiliară Casa Eden
 Agenția Imobiliară Casa Eden
 Afiliatul numărul
 Nume
 servcau_lionel2002@yahoo.com
 AQ Număr de telefon
 Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs. Mulţumesc!
 Administratorul acestui site este R.D. Out Online Service S.R.L. (Ruro) mai mult
 Trimite mesajul

... Agente imobiliare Casa Eden vende teren intravilan in Campina, zona buna...

Descriere

- Agente imobiliare Casa Eden vende teren intravilan in Campina, zona buna...
- situat in apropierea cartierului periferic, distanta pana in centrul orasului este...
- este situat pe o colina, avand doar 2 vecini
- distanta pana la strada principala este de 27m si la strada asfaltata este de 35m, norma...
- toate utilitatile sunt la limita de proprietate: gaze, apa, curent, canalizare...
- terenul este intravilan cu gard, perfect plat, fara viciu, pretabil pt consumator...
- pret 70 de mp - 78.820 euro, negociabil dupa vizionare.
- Agente imobiliare Casa Eden comision cumparator 1.5%
- Inlocuim Certificat de Performanta Energetica in 24 ore, cel mai mic pret!
- Evaluare Imobiliară (evaluator autorizat ANEVAR)
- Program de lucru: luni-vineri orare 10.00-18.00;
- Vizionările se fac cu programare telefonică în prealabil;
- Anunțul este valabil cât timp este public pe Internet;
- Serviciu de vânzare septa dintr-o dată nouă pețiu

Mai puțin ^

ID: 9328048 Reportează






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

... teren intravilan in campina...

storia De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri imobiliare ▾ Comenzi ▾ Index, Cartiere

Adaugă anunț

Înapoi Distribuie Salvează

100% Imagini (1)

123456789101112131415161718192021222324252627282930313233343536373839404142434445464748495051525354555657585960616263646566676869707172737475767778798081828384858687888990919293949596979899100

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

55 € D €/m²

Campina, Prahova

Teren de vânzare

Suprafață utilă	522 m ²
Tip teren	fără informații
Localitate	fără informații
Dimensiuni	fără informații
Gen	fără informații
Tip acces	fără informații
Prospejunct	fără informații
Mediu	fără informații
Tip vânzător	agenție

Florian
Alinașu auronu

scve@jau_miruz2002@yahoo.com

Număr de telefon

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

Administrația noastră este S.R.L. SAZ Online Services S.R.L. (Storia) România

Trimite mesajul

522 m² teren de vânzare

522 m² teren de vânzare

Mediu: fără informații

Tip vânzător: agenție

Trimite mesajul

Descriere

Vand teren 522mp, Campina cartier Muscal, Campina langa Lacul Miresei, Strada Intre Brazi.

ID: 1678974

Reportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?
Apovează interes și nu pierde nicio ofertă.

Trimite notificări

Istoric și statistici

Data	Modificări	Preț
29.06.2024	Anunțul a fost publicat	-

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

publi24.ro

Vand teren intravilan

70 000 EUR

Valoarea din 07/07/2025 la 10:16:33 AM

Braila, Comuna Rădăușeni

Suprafata terenului: 117 m²

Descriere

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

Vari de vanzi pe romania.ro

Visualizări: 278

Reportează

Ciocobăica Gheorghe

Vezi toate anunțurile

Contacetează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mi s-a părut interesantă.

Caracteristici: 2020

Adaugă poza

Mesaj

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/5i7i2h5i985f7d1f278214459572i3gh.html>

publi24.ro

Teren de Vanzare Campina

105 000 EUR negociabil

Valoarea din 02/09/2025 la 14:35 PM

Braila, Comuna Măgala



Telexon vând

Visa Florin

Vezi toate anunțurile

Contacetează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mi s-a părut interesantă.

Caracteristici: 2020

Adaugă poza

Mesaj

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 525,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, str.Livezi, nr.3, Județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 27647

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 vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 525,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, str.Livezi, nr.3, Județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 27647.

Inițierea proiectului de hotărâre are la bază cererea nr.5704/10.02.2025, formulată de dl.Porcărașu Petre, prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 525,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, str.Livezi, nr.3.

Situația juridică a terenului a fost analizată de către Serviciul administrarea domeniului public și privat, cu această ocazie fiind întocmită Nota de fundamentare nr.31660/28.07.2025.

Pentru terenul în cauză a fost emis de către Primăria Municipiului Câmpina, Certificatul de urbanism nr.345/12.08.2025, în scop informativ, în care este detaliat regimul juridic, economic și regimul tehnic.

Prețul evaluat pentru teren este de 60 euro/mp, respectiv 303,67 lei/mp (pentru întreaga suprafață de 525,00 mp = 31.500 euro, respectiv 159.428 lei), valoare ce nu conține T.V.A., preț stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat membru titular ANEVAR, ec. Constantin Valerică.

Terenul figurează în inventarul bunurilor, conform activului fix, la data de 25.04.2025, pentru suprafața de 525,00 mp, cu valoarea de 120.225,00 lei.

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 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Terenul din str.Livezi, nr.3, Municipiul Câmpina, este înregistrat în Cartea Funciară nr.27647/Nr.Cadastral 27647, cu suprafața de 525,00 mp.

Potrivit art.363, alin.(6) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, modificată și completată, prețul minim de vânzare, care va fi aprobat prin hotărârea Consiliului Local va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului.

Analizând solicitarea considerăm oportună vânzarea terenului în suprafață de 525,00 mp motivele de ordin economic, social și de mediu fiind dezvoltate în studiul 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.

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

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 303,67 lei/mp (fără T.V.A.), respectiv suma totală de 159.428 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 dezbateră și aprobare, Consiliului Local al Municipiului Câmpina, proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 525,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, str.Livezi, nr.3, Județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 27647.

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.

CONSILIER,

Leica Rudolf _____

Ene Bogdan-Constantin _____

Moiescu Nicolae _____



ROMANIA JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CAMPINA

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



Dirrecția A.D.P.P – SERVICIUL A.D.P.P.

Nr. 40019 / 10. SEP. 2025

RAPORT DE SPECIALITATE

Având în vedere Proiectul de Hotărâre Nr.143/18 septembrie 2025, prin care se propune vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 525,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, str.Livezi, nr.3, Județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 27647, facem următoarele precizări:

Imobilul-teren propus spre vânzare în suprafață de 525,00 mp, este situat în intravilanul Municipiului Câmpina, str.Livezi, nr.3, Județul Prahova, aparține domeniului privat al U.A.T. Câmpina, fiind înscris în C.F. Câmpina 27647, având Număr Cadastral 27647.

Prin Nota de fundamentare nr.31660/28.07.2025, întocmită de Serviciul administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina, se propune analiza, de către Consiliul Local, a oportunității inițierii unui proiect de hotărâre.

Inițierea procedurii de licitație este cererea nr. 5704/10.02.2025, formulată de dl.Porcărașu Petre, prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 525,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, str.Livezi, nr.3.

Pentru imobilul în cauză a fost eliberat Certificatul de urbanism nr. 345/12.08.2025, în scop informativ, în care este detaliat regimul juridic, economic și tehnic al acestuia, precizându-se că imobilul se află în zonă cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ/PUD, cu excepția loturilor cu acces direct la drum public sau cu fond construit existent și în zonă cu interdicție temporară de construire până la realizare studiu geotehnic cu minim 3 foraje.

Prin prezentul raport, privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 525,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, str.Livezi, nr.3, Județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 27647, proprietate privată a Municipiului Câmpina, se constată că Proiectul de hotărâre, îndeplinește condițiile tehnico-juridice în vederea adoptării.

Director Executiv ADPP
Eliza Opreșcu

Șef Serviciu A.D.P.P.
Grigore Crișanovschi

Întocmit,
Consilier A.D.P.P.
Modrogan, Iuliana - Mihaela



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

Nr. *40018* 18. SEP. 2025

RAPORT DE SPECIALITATE

Proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 525,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, str. Livezi, nr.3, Județul Prahova, Nr. Cadastral/C.F. 27647, 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.

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

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

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

1 DIRECTOR JURIDIC,

Jr. Iulian Anton

CONSILIER JURIDIC,

Sorin Modroga



Direcția economică
Nr.40.072 /19 septembrie 2025

R A P O R T

**la Proiectul de hotărâre nr. 143/18 septembrie 2025
privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 525,00 mp, situat în
Municipiul Cămpina, str.Livezi, nr.3, Județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 27647**

Analizând Nota de fundamentare nr.31.660/26 iulie 2025 a Direcției administrarea domeniului public și privat, Proiectul de hotărâre și Referatul de aprobare nr.39.933/18 septembrie 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 525,00 mp, situat în Municipiul Cămpina, str.Livezi, nr.3, Județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 27647, precizez că terenul în suprafață de 525,00 mp, situat în Municipiul Cămpina, str.Livezi, nr.3, Județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 27647 este inventariat în domeniul privat al U.A.T.M. Cămpina la nr. 12789, cu o valoare de inventar de 120.225,00 lei.

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

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

Director executiv economic,
Ec. Pulez Loredana



ROMANIA JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CAMPINA

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



Direcția Dezvoltare
Compartiment Monitorizarea Serviciilor
Publice, Transport, Avize

Nr. 40023 / 2025

Dosar II/L/d/10

18. SEP. 2025

RAPORT

Analizând proiectul de hotărâre nr.143/18 septembrie 2025 privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 525,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, str.Livezi, nr.3, Județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 27647 inițiat de consilierii locali: Leica Rudolf, Ene Bogdan-Constantin și Moiescu Nicolae, membrii Comisiei de specialitate buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură, am constatat că acesta respectă prevederile O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație publică.

Director executiv

Camelia Ionescu Balea

Consilier

Cristina Maria Maurici



SERVICIUL DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 40063, 19. SEP. 2025
Dosar nr. II.M.b.2.

RAPORT

**la PROIECTUL DE HOTĂRÂRE Nr. 143 / 18 septembrie 2025
privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 525,00 mp, situat
în Municipiul Câmpina, Al. Livezi, nr. 3, Județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 27647**

Analizând proiectul de hotărâre, însoțit de Referatul de aprobare nr.39.933/18 septembrie 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 525,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, Al. Livezi, nr. 3, Județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 27647, s-a întocmit prezentul raport de specialitate cu următoarele mențiuni:

- conform PUG / RLU al Municipiului Câmpina, terenul este situat în UTR 4, subzona funcțională L2 - locuințe individuale cu regim de construire continuu și discontinuu cu înălțime maxim P+2 niveluri ,
- indicatori urbanistici: POT maxim = 50%, CUT 1,5
- conform HCL nr.150 / 2006, imobilul este încadrat în zona B de impozitare.
- conform PUG / RLU al mun Câmpina, terenul în suprafață de 525 mp și are acces din Al. Livezi, stradă care aparține domeniului public al Municipiului Câmpina, cu posibilități de racordare la utilitățile existente în zonă și se află în zonă cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ/PUD, cu excepția loturilor cu acces direct la drum public sau cu fond construit existent și în zonă cu interdicție temporară de construire până la realizare studiu geotehnic cu minim 3 foraje.
- pentru acest imobil s-a emis Certificatul de urbanism nr. 345 / 12.08.2025, în scop informativ.

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

	NUME ȘI PRENUME	FUNCȚIA PUBLICĂ	SEMNĂTURA	DATA
ÎNTOCMIT	Stanchi Elena Lavinia	Consilier		19.09.2025
AVIZAT	Andrei Bănescu	Arhitect Șef		

Red.: 2 ex



SECRETAR

Nr.40.079/19 septembrie 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.39.933/18 septembrie 2025, întocmit de d-nii: 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;

Având în vedere:

- raportul nr.40.019/18 septembrie 2025, întocmit de Direcția administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.40.018/18 septembrie 2025, întocmit de Direcția juridică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.40.072/19 septembrie 2025, întocmit de Direcția economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.40.023/18 septembrie 2025, întocmit de Direcția dezvoltare din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.40.063/19 septembrie 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 525,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, str.Livezi, nr.3, Județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 27647, 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



ROMANIA JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CĂMPINA

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



SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT

Nr. 32660

28. IUL. 2025

**APROBAT,
PRIMAR,
IRINA MIHAELA NISTOR**

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

Referitor imobil teren, situat în Municipiul Cămpina, str. Livezi, nr. 3, jud. Prahova, în urma solicitării de cumpărare, cu nr. 5704/2025, a d-lui Porcărașu Petre, și a demersurilor efectuate în vederea întocmirii evaluării acestuia, facem următoarele precizări:

Imobilul teren în suprafață de 525 mp, conform planului de amplasament și delimitare a bunului imobil și a extrasului de Carte funciară nr. 27647, este situat în intravilanul mun. Cămpina, str. Livezi, NR.3, jud. Prahova, are categoria de folosință curți construcții și face parte din domeniul privat al Municipiul Cămpina.

În urma evaluării întocmite de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., în baza raportului de evaluare predat prin adresa cu nr. 25187/13.06.2025, imobilul situat în Municipiul Cămpina, str. Livezi, nr. 3, jud. Prahova, în suprafață de 525 mp, are o valoare estimată de 159.428 lei (303,67 lei/mp) și o valoare estimată de 31.500 euro (60 euro/mp).

Terenul sus menționat figurează la data de 25.04.2025, în inventarul bunurilor conform activului fix, pentru suprafața de 525 mp, cu valoarea de 120,225.00 lei.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că datele sunt reale cu cele din documentele menționate și propunem spre analiză Comisiei de Specialitate a Consiliului Local, oportunitatea/necesitatea vânzării imobilului teren în suprafață de 525 mp, proprietate privată a municipiului Cămpina, cu nr. Cadastral și de Carte funciară 27647, situat în Municipiul Cămpina, str. Livezi, nr. 3, jud. Prahova, conform Planului de amplasament și delimitare imobil.

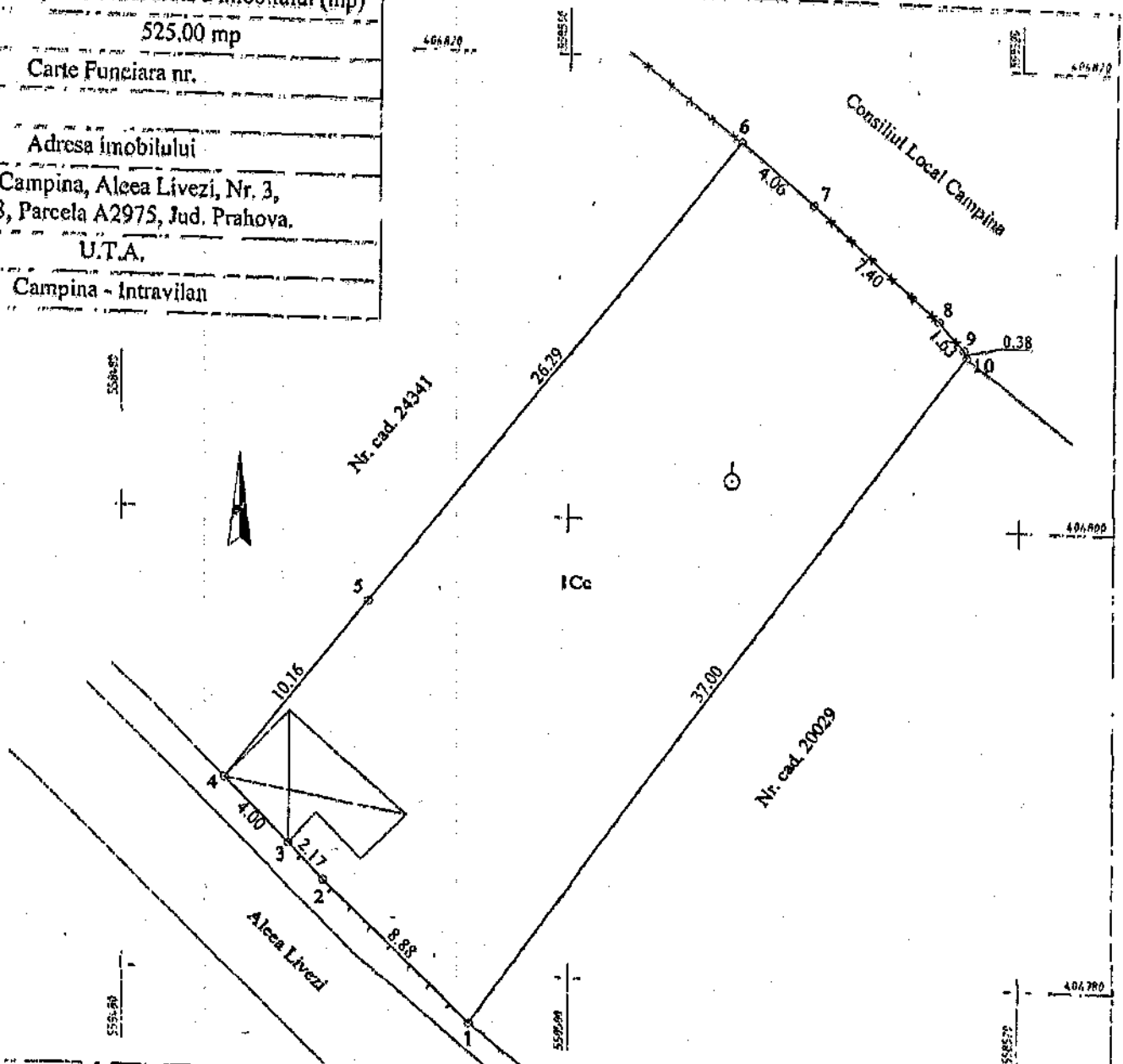
	Nume si Prenume	Funcția Publica	Semnatura	Data
Întocmit	Iorga Dumitru Iordan	Consilier A.D.P.P.		23.07.2025
Verificat	Crijanovschi Grigore	Șef serviciu ADPP		
Avizat	Oprescu Eliza	Director A.D.P.P.		

Exemplare: 2

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)
21647	525.00 mp
Carte Funciara nr.	
Adresa imobilului	
Mun. Campina, Alcea Livezi, Nr. 3, Tarla 58, Parcela A2975, Jud. Prahova.	
U.T.A.	
Campina - Intravilan	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	525.00	Imprejmuit partial cu gard din sarma, lemn si partial fara gard.
Total		525.00	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 525.00mp.

Suprafata din act a imobilului = 525.00mp.

Executant: Sc Arhcad Geotop SRL

(nume prenume)

Confirm executarea masuratorilor la teren, constitutivitatea ierocimii documentului cadastral si corespondenta acestuia cu realitatea din teren.

Stampila si semnatura

Data 21.12.2016

Inspector

confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova
ION DAN DITA
Consilier cadastral N

Stampila BCPI

In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in locul numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral numarul topografic sau numarul administrativ. Suprafetele se rotunjesc la metru patrat.



100044641470

Incheiere Nr. 27255 / 22-12-2016



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

Dosarul nr. 27255 / 22-12-2016

INCHEIERE Nr. 27255**Registrator:** Nutulescu Mariana**Asistent:** Stefan Elena-Beatrice

Asupra cererii introduse de **MUNICIPIUL CAMPINA - DOMENIUL PRIVAT** domiciliat în - privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:
 -Act Administrativ nr.Hotarare nr. 48/31-03-2016 emis de Consiliul Local al Mun. Campina;
 -Act Administrativ nr.Adeverinta nr. 10443/13-04-2016 emis de Primaria Mun. Campina;
 -Act Administrativ nr.Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 244/32321/19-12-2016 emis de Primaria Mun. Campina
 fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 27647
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea **MUNICIPIUL CAMPINA - DOMENIUL PRIVAT**, sub B.1 din cartea funciara 27647 UAT Cămpina;

Prezenta se va comunica părților:

Municipiul Campina - Domeniul Privat
 Stoicescu Doina

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Campina, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

16-01-2017

Registrator,

Nutulescu Mariana

(parafa și semnătura)



Asistent Registrator,

Stefan Elena-Beatrice

(parafa și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

NUTULESCU MARIANA
REGISTRATOR COORDONATOR

STEFAN ELENA BEATRICE
ASISTENT REGISTRATOR
PRINCIPAL

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

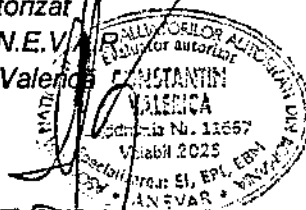
RAPORT DE EVALUARE

Obiectiv: Teren intravilan cc in suprafata masurata de 525 mp, nr. cadastral 27647.

Amplasament: mun. Campina, str. Al. Livezi, nr. 3, jud. Prahova

Client: MUNICIPIUL CAMPINA

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



DATA: Iunie 2025

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: Teren intravilan cc in suprafata masurata de 525, nr. cadastral 27647.

Amplasament: mun. Campina, str. Al. Livezi, nr. 3, jud. Prahova.

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

Utilizator: MUNICIPIUL CAMPINA

Drepturi de proprietate evaluate

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

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

Scopul evaluării: in vederea vanzarii.

Data evaluării: 26.05.2025

Data raportului: 05.06.2025

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

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei	Valoare de piata - euro
1	Teren intravilan cc in suprafata masurata de 525 mp	159.428	31.500

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei/mp	Valoare de piata - euro/mp
1	Teren intravilan cc in suprafata masurata de 525 mp	303,67	60

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 525 mp	159.428	31.500

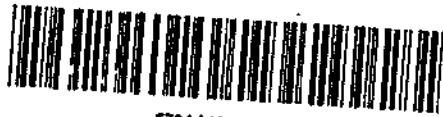
Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei/mp	Valoare de piata - euro/mp
1	Teren intravilan cc in suprafata masurata de 525 mp	303,67	60

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





Doamnă Primar

Subsemnatul Porcărașu Petre domiciliat în
Câmpina strada Aleea Giveri, numărul 2 vin eu
o rugămintă în fața dumneavoastră și anume
este vorba de o parcelă de pământ care
este vizavi de de domiciliul meu și pe
care aș dori să o preiau.

Menționez că această parcelă au deținut părinții
mei aproape patruzeci de ani. După
decesul lor nu am mai plătit impozitul
către primărie și am fost somat să o cedez.
La același domiciliu mai sus menționat
locuiesc și fiul meu Porcărașu Răzvan împreună cu soara
mea Porcărașu Alexandra care au împreună un
fiu pe nume Damian Porcărașu care ar dori
să preia acest lot de pământ în vederea construirii
unei case, dacă se poate. Fiul meu este născut în 1994 și
cred că s-ar încadra la legea 15/2003. Ce mă
stătuie să fac?

Vă mulțumesc din suflet

10-FEB-2025

DD. 11201
Tolentinișoara
Răzvan Porcărașu
Licențiat
Porcărașu Petre
12.02.25



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 27647 Câmpina

Nr. cerere	34329
Ziua	23
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100191952690



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Câmpina, Loc. Câmpina, Al Livezi, Nr. 3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	27647	525	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
27255 / 22/12/2016	
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 48, din 31/03/2016 emis de Consiliul Local al Mun. Campina; Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala și adresa nr. 244/32321, din 19/12/2016 emis de Primaria Mun. Campina; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 10443, din 13/04/2016 emis de Primaria Mun. Campina;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CAMPINA - DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

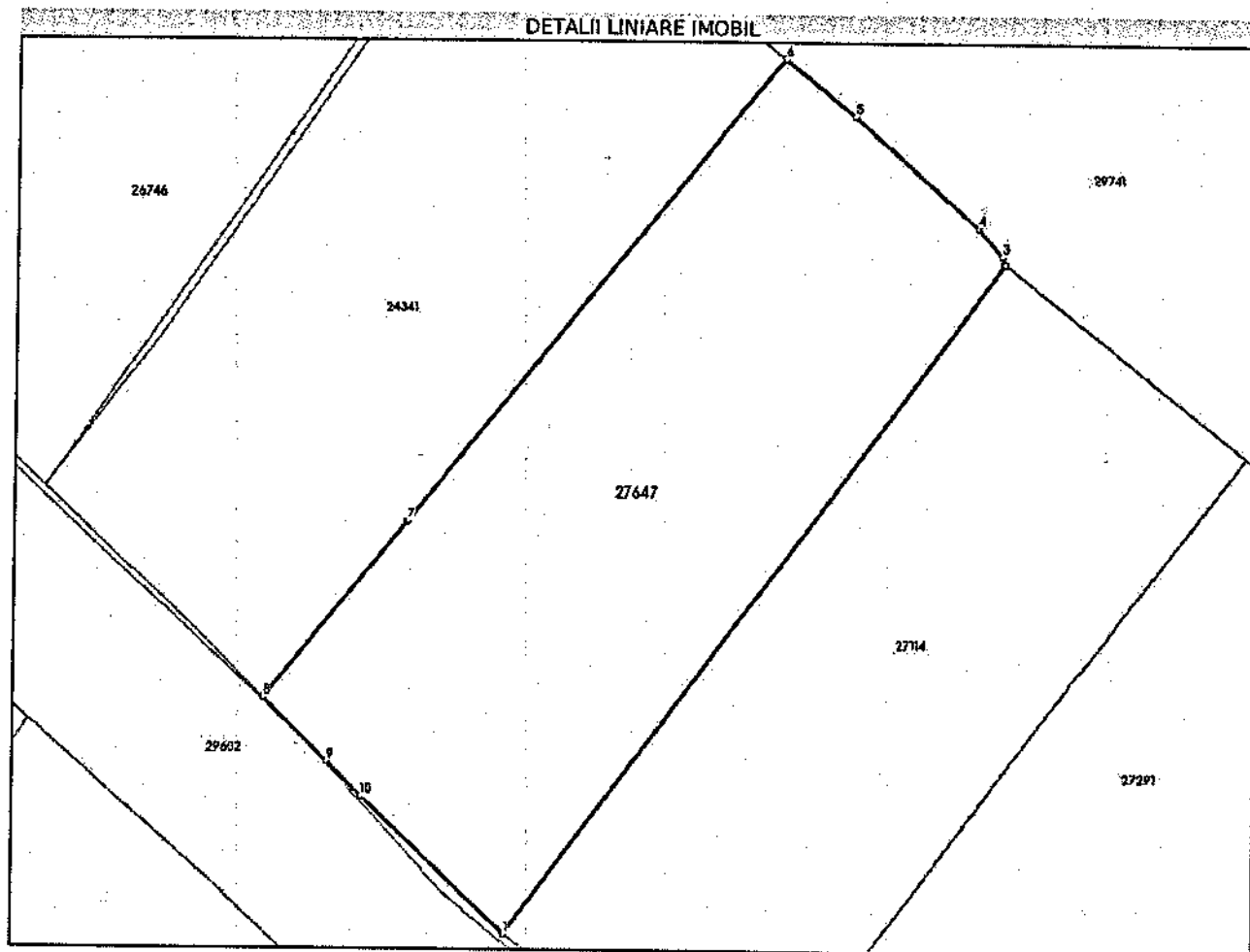
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
27647	525	

* 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	curti constructii	DA	525	58	A2975	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	36.999
2	3	0.378
3	4	1.631
4	5	7.397
5	6	4.063
6	7	26.287

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	10.161
8	9	3.998
9	10	2.169
10	1	8.88

** 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.

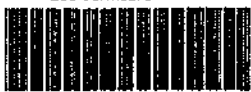
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

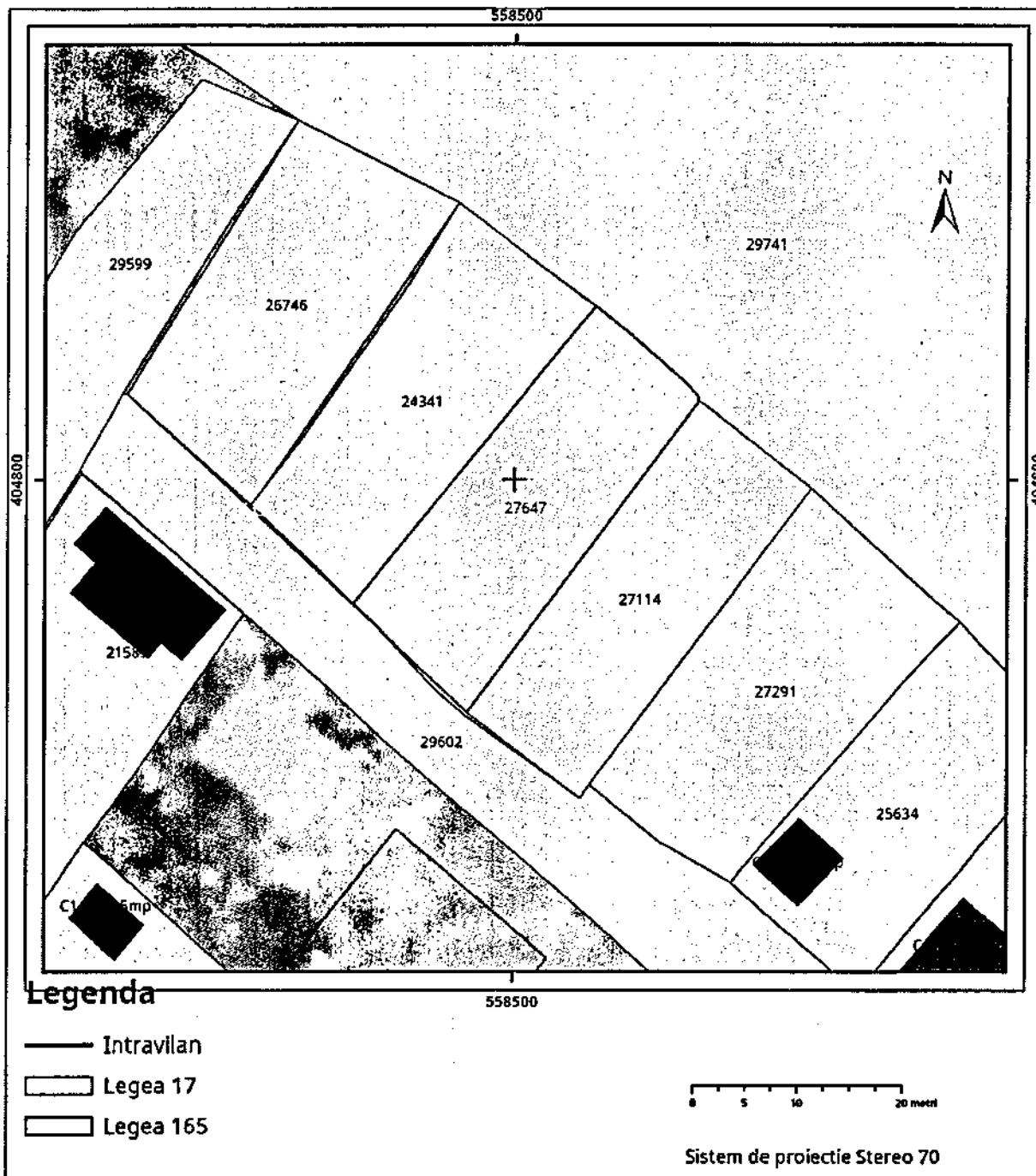
Data și ora generării,

23/07/2025, 14:42

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>

Cod verificare  100191952085	EXTRAS DE PLAN CADASTRAL		Nr. cerere	84327
	pentru Imobilul cu IE 27647, UAT Câmpina / PRAHOVA, Loc. Câmpina, Al. Livezi, Nr. 3		Ziua	23
			Luna	07
			Anul	2025

Teren: 525 mp
 Teren: Intravilan
 Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 525mp
 Plan detaliu



Municipiul Campina

Fisa activ fix

12789 - TEREN AL.LIVEZI, 525 MP,ZONA C

Data: 25-04-2025

Pozitie curenta= Stare: Activ

Administrator	Municipiul Campina		
NrInventar	12789	Grupa	9
Doc provenienta			
Data receptie/PIF	01-11-2005	Codul de clasificare	9.2.1.1.1
Valoare	120,225.00	Data inceput amortizare	01-12-2005
Amortizare lunara	0.00	Data amortizare completa	
Denumire activ fix / Caracteristici tehnice	Durata normata de functionare		0
TEREN AL.LIVEZI, 525 MP,ZONA C	Durata ramasa		0
TEREN AL.LIVEZI, 525 MP,ZONA C	Valoare amortizata		0.00
Activ-Privat	Valoare ramasa de amortizat		0.00
Clasificare contabila	211 01 00 20 02 - Terenuri DOM, PRIVAT AL U.A.T.		
Cont de amortizare	Fara amortizare		
Buget / articol	70.02.50 / 71.01.30		
Obiectiv			
Loc de folosinta	DOM.PRIVAT	Angajat	RESPONSABIL PATRIMONIU



CABINET INDIVIDUAL POPESCU CRISTIAN
Evaluator proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru titular ANEVAR
Legitimație nr. 15433
Curtea de Argeș, str. Despina Doamna, nr. 41, jud. Argeș
Email: office.cristianpopescu@yahoo.com
Telefon 0745 53 64 78; fax 0248/ 721503

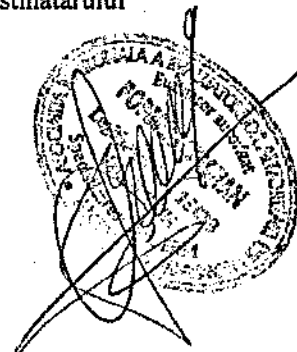
Nr. 106/30.09.2024

RAPORT DE EVALUARE

BUNURI IMOBILE
AFLATE ÎN DOMENIUL PRIVAT AL MUN. CÂMPINA, JUD. PRAHOVA

Întocmit
Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR
Ec. POPESCU CRISTIAN

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al prestatorului POPESCU CRISTIAN – în calitate evaluator și al destinatarului



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către,

UAT CÂMPINA, JUD. PRAHOVA

În legătură cu prevederile contractului de prestări servicii, avem plăcerea să vă prezentăm concluziile raportului de evaluare.

Conform termenilor de referință ai evaluării agreeți, raportul de evaluare are ca obiectiv opinia proprie a evaluatorului cu privire la valoarea justă a bunurilor supuse evaluării.

Vă comunic în cadrul prezentului raport opinia cu privire la valoarea justă a bunurilor evaluate

Obiectul evaluării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă bunurile imobile aflate în domeniul privat al mun. Câmpina, jud. Prahova, după cum urmează:

Nr crt	DENUMIRE
1	Cont 211 01 00 02 Terenuri din domeniul privat
2	Cont 211 02 00 02 Amenajări la terenuri domeniul privat
3	Cont 211 02 00 03 Alte amenajări la terenuri
4	212 09 01.02 Constructii – alte active fixe încadrate în grupa constructii – privat fără amortizare
5	212 09 01.03 Constructii – alte active fixe încadrate în grupa constructii – privat cu amortizare
6	Cont 803.00.01(cont contabil extrabilantier) CAMIN Str Nicolae Balcescu, nr.45, Bloc ANL Str.Eruptiei, nr.1D, B1.E6

Bunurile imobile au fost evaluate în condițiile termenilor de referință redactați, în forma lor finală, în cadrul punctului 18, valabilitatea evaluării fiind afectată exclusiv de limitările generate de ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale menționate; bunurile sunt fără „restricții deosebite de utilizare” impuse de formă, dimensiuni, utilitate putându-se proceda la estimarea unei „valori juste”, utilizabilă pentru scopul exprimat

Scopul evaluării

Evaluarea a fost solicitată pentru stabilirea valorii bunurilor imobile aflate în domeniul privat al mun. Câmpina, jud. Prahova și evidențierea rezultatelor evaluării în contabilitatea instituției la valoarea justă. Evaluarea nu va putea fi folosită în alte scopuri (garantarea împrumutului, vânzare cumpărare, despăgubiri etc). A fost evaluat dreptul de proprietate a bunurilor menționate. Prezenta evaluare va fi utilizată numai în scopul precizat și nu va putea fi folosită în alte scopuri. Valoarea rezultată în acest raport este valabilă la data evaluării și precizăm că la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau ale caracteristicilor bunului evaluat

Utilizarea raportului

Raportul de evaluare este destinat utilizării de către dumneavoastră în scopul declarat la contractarea lucrării (respectiv înregistrarea în contabilitatea instituției bunurilor evaluate la valoarea justă), posesia lui sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul multiplicării, publicării, înstrăinării sau utilizării lui în alte scopuri decât cel pentru care a fost întocmit. Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat

Evaluarea a fost efectuată în ipoteza că cea mai bună utilizare a proprietăților imobiliare este aceea de proprietăți din domeniul privat, destinație pe care o aveau proprietățile la data efectuării inspecției.

Informații detaliate despre bunurile imobile evaluate se găsesc la capitolul „Prezentarea datelor Identificarea bunurilor subiect, Descrierea juridică”

Datele referitoare la drepturile de proprietate sunt prezentate detaliat la cap. „Prezentarea datelor Identificarea bunurilor subiect, Descrierea juridică”

Tipul valorii estimate

Potrivit contractului de prestări servicii încheiat, evaluarea a fost solicitată, în vederea prezentării unei imagini fidele a poziției financiare și a performanțelor în situațiile financiare anuale în contabilitatea instituției, tipul de valoare estimată în prezentul raport este „valoarea justă”

Baza de evaluare este estimarea *valorii juste a activelor fixe de natura construcțiilor și terenurilor aflate în domeniul privat al mun. Câmpina*, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (SEV) – editia 2022 [SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general); SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); SEV 102 – Implementare (IVS 102); SEV 103 – Raportare (IVS 103) , SEV 104- Tipuri ale valorii (IVS 104); SEV 105- Abordări și metode de evaluare (IVS 105); SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230); SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară, GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile;], adoptate de ANEVAR și care încorporează Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS) - editia 2020

Conform definiției din **Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022**, valoarea justă reprezintă *prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.*

Prin comparație **Valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un *activ* sau o *datorie* ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere

Clientul și destinatarul lucrării

Clientul acestui raport de evaluare este UAT a mun. Câmpina, jud. Prahova cu sediul în mun. Câmpina, Bulevardul Culturii, nr.18, jud. Prahova

Destinatarul acestui raport de evaluare este UAT a mun. Câmpina, jud. Prahova cu sediul în mun. Câmpina, Bulevardul Culturii, nr.18, jud. Prahova

Evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării

Dreptul de proprietate și de administrare evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de proprietar. Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în ipoteza dreptului deplin de proprietate și de administrare. Documentele de proprietate în baza cărora a fost întocmit raportul de evaluare sunt detaliate la punctul 12 din prezentul raport. Prezentul raport de evaluare a fost întocmit pe baza inventarului domeniului privat actualizat prin hotărâri ale Consiliului local, evidența financiar contabilă a activelor fixe de natura terenurilor și construcțiilor aflate în domeniul privat al UAT Câmpina

Data evaluării

Prezentul raport a fost întocmit pentru data de **30.09.2024**. Data evaluării este **30.09.2024**. În cadrul prezentului raport se consideră faptul că starea de fapt și drept a imobilelor evaluate ca fiind identică la data evaluării cu cea identificată la data inspecției fizice.

Inspecția

Inspecția bunurilor aflate în domeniul privat al mun. Câmpina a fost efectuată de evaluator, împreună cu reprezentanții UAT a mun. Câmpina, jud. Prahova. Inspecția efectuată a constatat în identificarea și vizualizarea bunurilor imobile precum și a stării fizice și funcționale. De asemenea cu ocazia inspecției au fost notate caracteristicile fizice și elementele de identificare pentru bunurile evaluate. Constatările identificării bunurilor sunt prezentate în cadrul prezentului raport la capitolul „Prezentarea datelor. Identificarea bunurilor subiect, Descrierea juridică”

Amploarea investigației

Activele evaluate au fost inspectate vizual de evaluator. Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra subiectului evaluării, nu a testat funcționalitățile și parametrii de funcționare, nu a apelat la expertize tehnice externe și nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influența în vreun sens valoarea.

Misiunea noastră de evaluare este limitată după cum urmează:

- Nu am desfășurat investigații oficiale în legătură cu dreptul de proprietate asupra bunurilor iar întocmirea prezentului raport s-a realizat exclusiv pe documentele și informațiile furnizate de către client. În situația în care aceste documente se dovedesc a fi incorecte sau neactualizate, prezentul raport de evaluare va fi revizuit;
- Evaluatorul nu a avut la dispoziție certificate de urbanism pentru terenurile evaluate, astfel că nu poate emite o opinie cu privire la *indicatorii urbanistici și eventuale restricții legale care afectează terenurile respective*. În estimarea valorii juste, s-a avut în vedere situația potrivit căreia terenurile evaluate nu sunt afectate de restricții legale/ tehnice și acestea sunt construibile sau pot fi construite, cu excepția zonelor de risc stabilite prin planul general urbanistic. În situația în care, ulterior întocmirii prezentului raport de evaluare, vor fi emise certificate de urbanism care reflectă o situație diferită față de cea expusă în prezentul raport, evaluatorul își rezerva dreptul de a reanaliza raportul de evaluare;
- Prezentul raport de evaluare nu exprimă o opinie privind situația juridică a bunurilor, verificarea situației juridice a bunurilor, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea.
- *De asemenea, prezentul raport de evaluare nu reprezintă o inventariere a domeniului privat al mun. Câmpina, jud. Prahova. Întocmirea prezentului raport s-a realizat în baza evidențelor contabile ale instituției, puse la dispoziția evaluatorului în format electronic*
- Nu am desfășurat investigații oficiale cu privire la corectitudinea vreunei informații sau document pus la dispoziție de către client, și vom presupune că toate acestea sunt corecte și valide, iar dacă acestea se dovedesc a fi false, evaluarea noastră va fi revizuită

Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, a scopului evaluării precum și analizei celei mai bune utilizări, evaluatorul a optat pentru valorile obținute prin abordarea prin cost, abordarea prin comparații de piață și abordarea prin venit, detaliate în capitolele de mai jos
Având în vedere cele de mai sus valorile obținute sunt:

Valoarea justă estimată ale bunurilor supuse evaluării care aparțin domeniului public al mun. Câmpina, jud. Prahova la data de 30.09.2024, estimată prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate este după cum urmează:

Nr crt	DENUMIRE	Explicatii	Valoare justa la 30.09.2024- lei
1	Cont 211 01 00 02 Terenuri din domeniul privat	Anexa nr.1	128.943.332
2	Cont 211 02 00 02 Amenajări la terenuri domeniul privat	Anexa nr.2	112.078
3	Cont 211 02 00 03 Alte amenajări la terenuri	Anexa nr.3	1.103.212
4	Cont 212 09 01.02 Constructii – alte active fixe incadrate in grupa constructii – privat fără amortizare	Anexa nr.4	22.592.345,68
5	Cont 212 09 01.03 Constructii – alte active fixe incadrate in grupa constructii – privat cu amortizare	Anexa nr.5	721.737
6	Cont 803.00.01(cont contabil extrabilantier) CAMIN Str Nicolae Balcescu, nr.45, Bloc ANL Str.Eruptiei, nr.1D, Bl.E6	Anexa nr.6	6.962.669

Observații: În totalul prezentat mai sus la contul 211 01 00 02 Terenuri din domeniul privat nu sunt incluse imobilele care, deși sunt înregistrate în acest cont, ele au fost evaluate prin raportul de evaluare nr.104/30.09.2024- domeniul public

Argumentarea valorii

-Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport

-Valoarea estimată în LEI este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea proprietăților, a piețelor, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului leu/EUR) nu se modifică semnificativ. Pe orice piață valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul euro nu este neapărat liniară;

-Valoarea este o predicție și valoarea nu ține cont de responsabilitățile de mediu. Valoarea este subiectivă și evaluarea este o opinie asupra unei valori.

-Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR

Observații : La activele evaluate (clădiri, terenuri, amenajări), acolo unde valoarea justă estimată la 30.09.2024 este mai mare decât valoarea de inventar, aceasta se datorează în principal creșterii cursului valutar și a costurilor de construcții în perioada 2021-2024. Aceste creșteri nu se datorează unor eventuale modernizări ci reprezintă valoarea actuală a costurilor de reconstrucție diminuate cu deprecierea fizică aferentă. De asemenea și pentru terenuri, valorile estimate au la bază ofertele și tranzacțiile imobiliare din mun. Câmpina din anul 2024

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus și numai pentru uzul destinatarului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă

Evaluator

Popescu Cristian



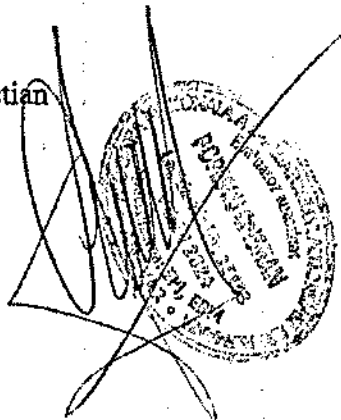
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca evaluator declar că raportul de evaluare pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ediția 2022 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că am respectat codul deontologic al ANEVAR și că prezentul raport de evaluare se supune normelor. Declar că nu am nicio relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de aceasta tranzacție, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de evaluator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile formulate în prezentul raport de evaluare. Nu îmi asum responsabilitatea pentru informațiile furnizate de către client și reprezentanții acestuia, aceștia au fost informați cu privire la falsul în declarații, drept urmare toate aceste informații se regăsesc atașate la prezentul raport la capitolul anexe.

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

1. 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.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. 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.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare.
6. Am realizat personal inspecția bunurilor supuse evaluării
7. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale certificării
8. Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și dețin specializarea- EPI (Evaluarea proprietăților imobiliare) și EBM (Evaluarea bunurilor mobile).
9. La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.
10. Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări și am experiență în domeniul evaluării.

Evaluator
Popescu Cristian



Municipiul Campina

211 01 00 02 terenuri din domeniul privat al UAT					135,428,598.92		
Nr.crt.	Nr. Inv.	Denumire activ fix	Data receptie / Data PIF	Cod	Valoare actuala	Valoare justa la data 30.09.2024	Diferente din reevaluare
456	12789	TEREN AL LIVEZI, 525 MP,ZONA C	01-11-2005	9.2.1.1.1	136,631.25	120225	-16,406.25

CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CÂMPINA
JUDEȚUL PRAHOVA

HOTĂRÂRE

privind aprobarea inventarierii în domeniul privat al municipiului Câmpina a terenului în suprafață de 525,00 m.p., situat în municipiul Câmpina, str.Livezi, f.nr., Tarla 58, Parcela A2975

Având în vedere:

- expunerea de motive nr.68.728/24 martie 2016 a membrilor Comisiei amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului, prin care propun aprobarea inventarierii în domeniul privat al municipiului Câmpina a terenului în suprafață de 525,00 m.p., situat în municipiul Câmpina, str.Livezi, f.nr., Tarla 58, Parcela A2975;

- rapoartele de specialitate promovate de Serviciul administrarea domeniului public și privat și Biroul urbanism, amenajarea teritoriului;

- rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al municipiului Câmpina, respectiv:

- Comisia buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură;

- Comisia amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului;

- avizul secretarului municipiului Câmpina;

Luând în considerare dispozițiile art.4 și art.22 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică;

Văzând dispozițiile art.1 din Normele privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii aprobate prin Ordinul nr.2.861/2009;

Ținând cont de prevederile art.36, alin.(2), lit."c" și art.115, alin.(1), lit."b" din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

În temeiul art.45, alin.(3) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată,

Consiliul local al municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. - Aprobă inventarierea în domeniul privat al municipiului Câmpina a terenului în suprafață de 525,00 m.p., situat în municipiul Câmpina, str.Livezi, f.nr., Tarla 58, Parcela A2975, identificat prin schița de plan, ANEXĂ la prezenta hotărâre.

Art.2. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului județului Prahova;
- Primarului municipiului Câmpina;
- Direcției economice;
- Direcției investiții;
- Biroului urbanism și amenajarea teritoriului;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat;
- Oficiului agricol.

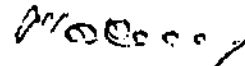
Președinte de ședință
Consilier,

d-na Clinciu Monica



Contrasemnează,
Secretar,

Jr. Moldoveanu Paul



Câmpina, 31 martie 2016

Nr. 48

Cod FP-06-01, ver.1

PLAN DE SITUATIE

SCARA: 1:200

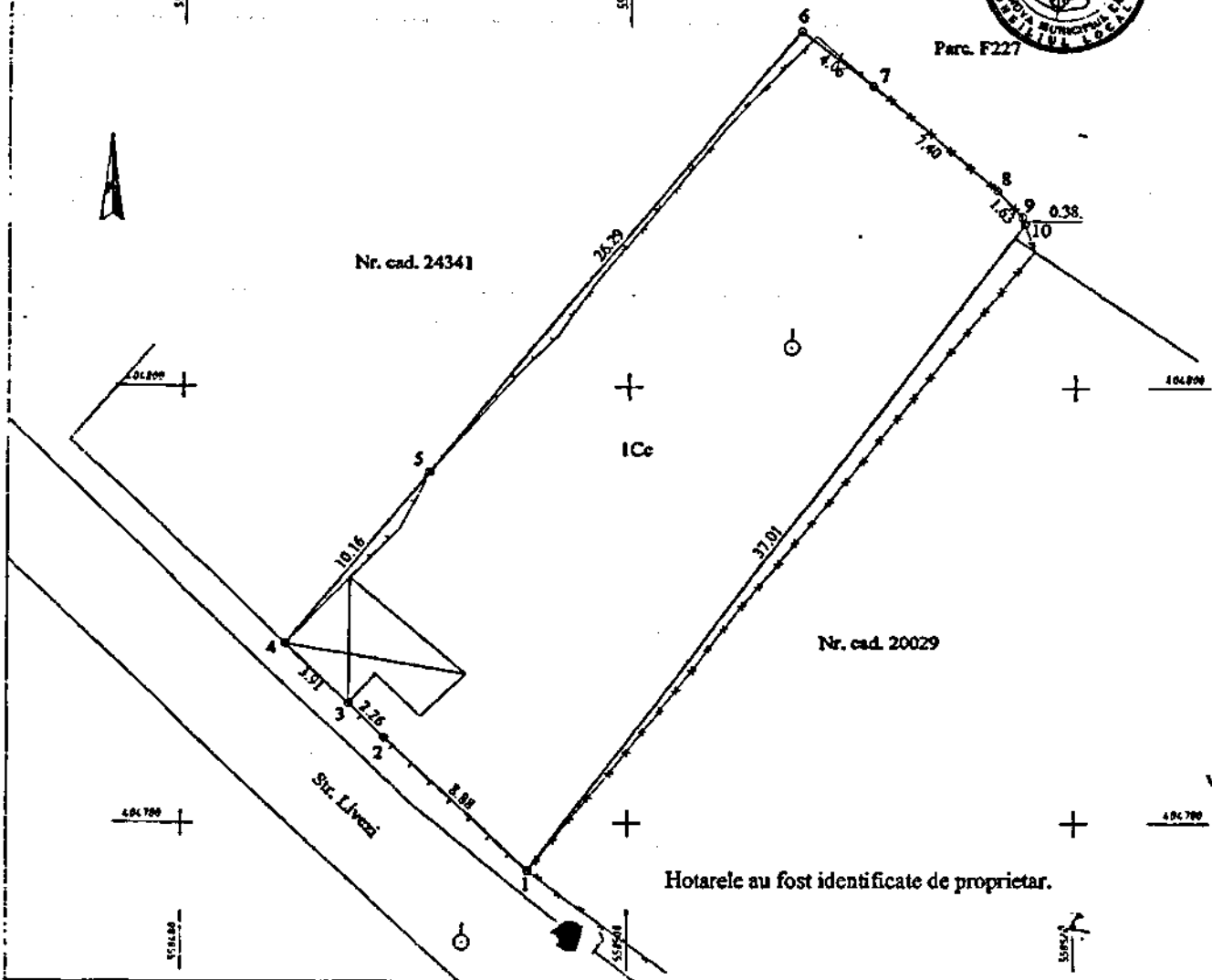
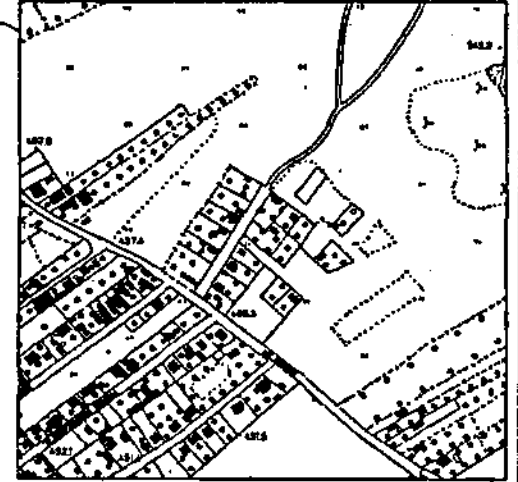
Mun. Campina, Str. Livezi, f.n., Taria 58. Parcela A2975, Jud. Prahova.
Proprietar: Municipiul Campina
S teren masurat = 525.00 mp (contur 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10)

ANEXA
la H.G.L. nr. 48
din 21.11.2016
Puse de lege pentru

Consilier,
d-na Clinda Monica
Parc. F227

AMPLASAMENT

INCADRARE IN ZONA SC. 1:5000



O.C.P.I. PRAHOVA
RECEPTIONAT _____

CEPUSCAT
IN
AUTORIZARE
VALABIL NIMAI CU VIZA O.C.P.I. PRAHOVA
Intocmit: Ing. Doina Stoicescu

Hotarele au fost identificate de proprietar.