



ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA

# CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CÂMPINA



## PROIECT DE HOTĂRÂRE

nr.4 din 12.01.2026

*privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Cămpina, în suprafață de 319,00 mp, aferent construcției proprietate privată, situat în Municipiul Cămpina, [redacted] Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară [redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [redacted]*

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

- Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.129, alin.(1), alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b), art.363, alin.(6) – alin.(8) și art.364 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de:

- cererea d-lui Repede Andrei, înregistrată la Primăria Municipiului Cămpina sub nr.24350/06.06.2025, prin care solicită achiziționarea terenului în suprafață de 319,00 mp situat în Municipiul Cămpina, str.Prutului, nr.19, Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară 30399;

Luând act de:

- referatul de aprobare nr.866/12 ianuarie 2026 al d-nei Irina-Mihaela Nistor - Primarul Municipiului Cămpina, prin care propune vânzarea fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Cămpina, în suprafață de 319,00 mp, aferent construcției proprietate privată, situat în Municipiul Cămpina, [redacted] Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară nr. [redacted], prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [redacted]
- raportul nr.6.764/18 februarie 2026, întocmit de Direcția administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei Municipiului Cămpina;
- raportul nr.6.810/18 februarie 2026, întocmit de Direcția juridică din cadrul Primăriei Municipiului Cămpina;
- raportul nr.5.930/11 februarie 2026, întocmit de Direcția economică din cadrul Primăriei Municipiului Cămpina;
- raportul nr.6.829/18 februarie 2026, întocmit de Arhitectul Șef al Municipiului Cămpina;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Cămpina, respectiv Comisia buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Cămpina, 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 Cămpina, respectiv Comisia amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului;

- avizul Secretarului General al Municipiului Câmpina, înregistrat sub nr.6.830/18 februarie 2025,

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (2) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

## CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CÂMPINA

adoptă prezenta hotărâre.

**Art.1.(1)** - Aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafață măsurată de 319,00 mp, aferent construcției proprietate privată, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară nr. [redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [redacted] domiciliat în Municipiul Câmpina, [redacted] Județul Prahova, identificat conform ANEXEI nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** - Aprobă Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat membru titular ANEVAR, ec.Constantin Valerică, pentru terenul proprietate privată a Municipiului Câmpina, în suprafață de 319,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară nr. [redacted] conform ANEXEI nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.(1)** - Aprobă prețul de vânzare a terenului de 144.707 lei, fără TVA, preț stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat membru titular ANEVAR, ec.Constantin Valerică.

(2) - Cumpărătorul va achita integral prețul vânzării la încheierea actului autentic de vânzare, preț la care se adaugă T.V.A.

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

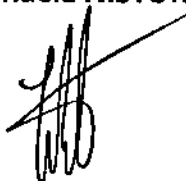
**Art.5.** - În termen de 15 zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri dl.Repede Andrei va fi notificat, acesta putându-și exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

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

**Art.7.** - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Prahova;
- Primarului Municipiului Câmpina;
- Direcției Economice;
- Direcției Juridice;
- Direcției Administrarea Domeniului Public Și Privat;
- Arhitectului Șef;

INIȚIATOR PROIECT:  
PRIMARUL MUNICIPIULUI CÂMPINA  
Irina-Mihaela NISTOR



AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:  
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI CÂMPINA  
Elena MOLDOVEANU



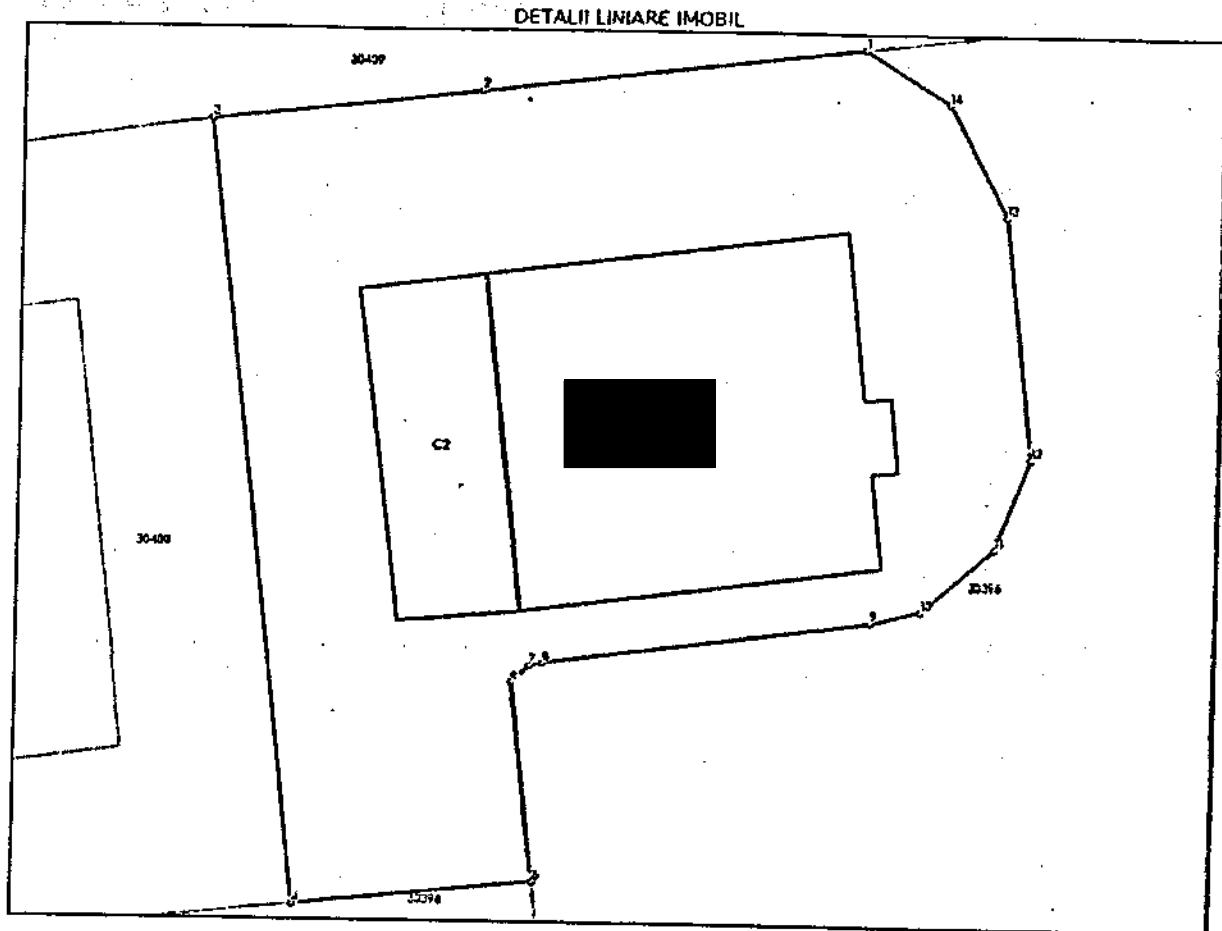
Carte Funciară Nr. [REDACTED] Comuna/Oraș/Municipiu: Câmpina

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
[REDACTED]	319	imobil înscris în CF sporadic 20130;

\* 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	319	10	310	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	[REDACTED]	construcții de locuințe	82	Cu acte	S. construita la sol:82 mp; LOCUINTA P+M
A1.2	[REDACTED]	construcții anexa	28	Fara acte	S. construita la sol:28 mp;

**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

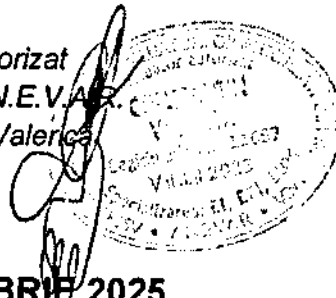
# **RAPORT DE EVALUARE**

**Obiectiv:** Teren intravilan cc in suprafata de 319 mp, nr. cadastral [REDACTED]

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

**Client:** MUNICIPIUL CAMPINA

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



**DATA: OCTOMBRIE 2025**

## CAPITOLUL I – INTRODUCERE

### 1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

**Obiectul evaluării:** Teren intravilan cc in suprafata de 319 mp, nr. cadastral [REDACTED]

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

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

**Utilizator:** MUNICIPIUL CAMPINA

#### **Drepturi de proprietate evaluate**

Proprietatea apartine MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 47351/02.10.2025.

**Tipul valorii:** „Valoarea de piata”, in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV- editia 2025.

**Utilizarea desemnata:** in vederea vanzarii.

**Data evaluării:** 09.10.2025

**Data raportului:** 28.10.2025

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 de 319 mp	144.707	28.400

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei/mp	Valoare de piata - euro/mp
1	Teren intravilan cc in suprafata de 319 mp	453,63	89

## Concluzia asupra valorii

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

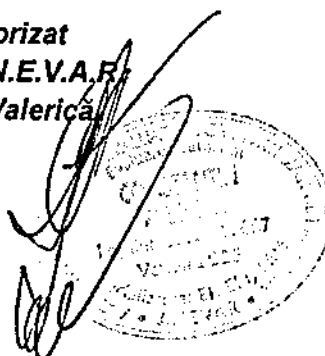
Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei	Valoare de piata - euro
1	Teren intravilan cc in suprafata de 319 mp	144.707	28.400

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei/mp	Valoare de piata - euro/mp
1	Teren intravilan cc in suprafata de 319 mp	453,63	89

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**



## **CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE**

### **Capitolul I – Introducere**

Sinteza raportului

Cuprinsul raportului

Certificarea evaluatorului

### **Capitolul II – Termenii de referinta ai evaluarii**

Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati

Scopul evaluarii

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Tipul valorii

Data evaluarii

Documentare necesara pentru efectuarea evaluarii

Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea

Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Declaratia de conformitate

Moneda valorii definite. Modalitati de plata

### **Capitolul III – Prezentarea datelor**

Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare

Descrierea situatiei juridice

Descrierea terenului

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

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

Date privind impozitele si valorile de impozitare

### **Capitolul IV – Analiza pietei**

Analiza cererii

Analiza ofertei

Analiza echilibrului pietei

### **Capitolul V – Analiza celei mai bune utilizari**

Cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber

### **Capitolul VI– Evaluarea proprietatii**

Estimarea valorii terenului – abordarea prin piata

### **Capitolul VII– Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii**

Analiza rezultatelor

Concluzia asupra valorii

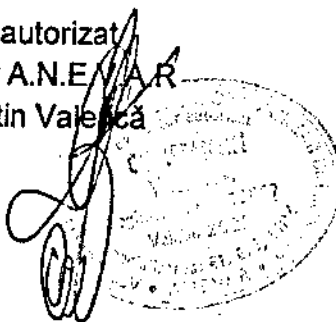
## **ANEXE**

## CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

- ✓ Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartinitoare.
- ✓ Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind 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 2025.
- ✓ 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 Valea



## **CAPITOLUL II-TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII**

### **2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI COMPETENTA ACESTUIA**

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

### **2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI**

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

Utilizator: MUNICIPIUL CAMPINA

**2.3. UTILIZAREA DESEMNAȚA:** în vederea vânzării.

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

Obiectul evaluării: Teren intravilan cc în suprafața de 319 mp, nr. cadastral [REDACTAT]

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

#### **Drepturi de proprietate evaluate**

Proprietatea aparține MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 47351/02.10.2025.

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

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV- editia 2025, compuse din

- SEV 100 - Cadrul general (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un comparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o

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:** 09.10.2025, curs BNR: 1Euro = 5,0953 lei .

**Data raportului :** 28.10.2025.

## **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 09.10.2025, 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 2025, compuse din:

- SEV 100 - Cadru general (IVS 100)
  - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
  - SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
  - SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)
  - SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104)
  - SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
  - SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106)
  - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
  - Informatii de la agentii imobiliare, din presa locala si regionala, precum si baza de date proprie a evaluatorului privind piata imobiliara locala;
  - Cursurile de schimb valutar BNR;

- Verificarile si constatarile facute in teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, precum si concordanta informatiilor prezentate de proprietar cu situatia reala, efectiva;

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

### **2.9. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative**

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

#### Ipoteze semnificative:

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

Ipoteze speciale semnificative: nu este cazul;

### **2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

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

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

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

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

### **2.11. DECLARATIE DE CONFORMITATE**

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – (SEV) editia 2025, ipotezele semnificative si ipotezele special semnificative cuprinse in prezentul raport de evaluare.

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

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

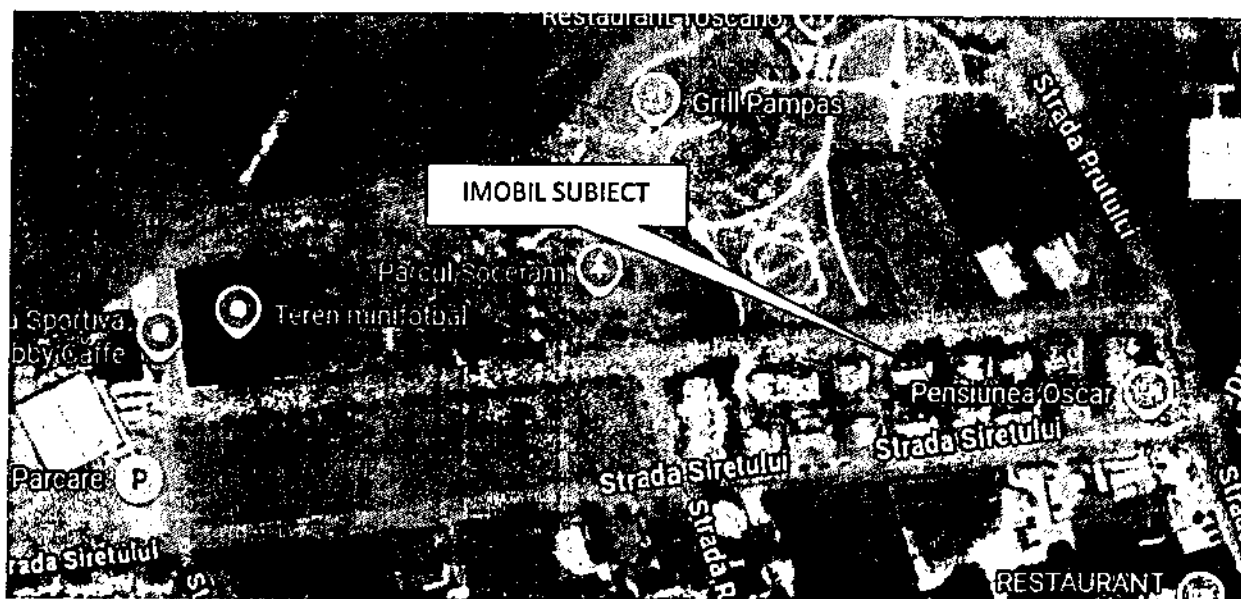
### **2.12. MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA**

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EUR. Cursul de schimb leu/euro valabil la data evaluarii 09.10.2025 curs BNR: 1Euro = 5,0953 lei.

## **CAPITOLUL III – PREZENTAREA DATELOR**

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

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



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

### **3.2. DESCRIEREA SITUATIE JURIDICE**

Teren intravilan cc in suprafata de 319 mp, nr. cadastral [REDACTAT] proprietatea mun. Campina, domeniul Privat.

### **3.3. DESCRIEREA TERENULUI**

#### Date tehnice:

- Suprafata: 319 mp;
- Nr. cadastral : [REDACTAT]
- Categoria de folosinta: intravilan c.c;
- Forma amplasamentului:~ regulata;
- Influenta coltului: nu este cazul;
- Parcelarea: nu este cazul;
- Teren in surplus sau teren excedentar: nu este cazul;
- Topografia: plan;
- Deschidere: la drum principal
- Utilitati: dispune de toate retelele tehnico-edilitare (apa – canal, energie electrica, gaze, internet)
- Imbunatatiri si amenajari aduse amplasamentului: pe teren exista edificat o cladire ce nu face obiectul prezentei evaluari.
- Localizare, posibilitati de acces: terenul este situat in zona rezidentiala, accesul la acesta se face prin intermediul unui drum amenajat asfaltat.
- 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 [REDACTAT]

### **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 muncă 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.

<b>ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI</b>	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

### **Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)**

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

Utilizările potențiale ale proprietății : proprietate rezidentiala .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ***Pasul 3. Analiza cererii***

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali

(cumpărători) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

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

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

Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii exista din partea proprietarului cladirii edificate pe terenul subiect, care doreste intregirea proprietatii.

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

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este scazuta.

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

✓ *Cererea pentru cumpărare* – cererea solvabila inregistreaza o constanta incurajata de evolutia pozitiva a economiei si existenta programelor de finantare bancara; in situatia proprietatii noastre, terenul prezinta interes pentru proprietarul cladirii edificata pe acesta.

✓ *Cererea pentru închiriere* – nu este cazul.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)***

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

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

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

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

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

- ✓ oferta de vânzare – medie;
- ✓ oferta de închiriere – slabă;
- ✓ stocul total disponibil – moderat;
- ✓ 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: 100-119 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 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 preturi mai mici pentru proprietățile imobiliare disponibile. Acela care dorește să cumpere proprietatea „impune” prețul.

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

#### ***Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață***

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

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

## **CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI**

### ***Cea mai bună utilizare***

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

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

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

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

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

Sucesiunea aplicării testelor pentru fiecare potențială utilitate se face în ordinea de mai sus, deoarece permisivitatea legală și posibilitatea fizică a utilitatilor analizate reduc numărul de variante de utilizare a proprietății subiect.

*Cea mai bună utilizare a terenului liber – este definită ca utilizarea unei proprietăți în baza presupunerii că parcela de teren este liberă sau poate fi făcută liberă prin demolarea oricărui îmbunătățiri – pentru cazul de față terenul liber reprezintă CMBU.*

*Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin.*

*Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care creează valoare și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului.*

*Dacă o prognoză a celei mai bune utilizări indică o schimbare în viitor, cea mai bună schimbare actuală este considerată ca o utilizare interimară.*

*Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (forma și dimensiuni).*

*În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:*

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legală	Posibilă fizică	Fezabilă financiară	Maximum productivitate
Rezidențial	DA	DA	DA	DA
Comercial	DA	DA	NU	NU
Industrial	NU	NU	NU	NU

*Analizând prin prisma permisivității legale utilizările potențiale, conform prevederilor P.U.G., cât și prin prisma criteriului fezabilității financiare și al productivității maxime, este evident că CMBU este proprietate rezidențială respectiv reîntregirea proprietății (clădire + teren aferent).*

## **CAPITOLUL VI–EVALUAREA PROPRIETĂȚII**

### **6.1. ESTIMAREA VALORII TERENULUI**

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltarea ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Comparatia directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

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

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

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

*Ofertele cu proprietatile comparabile se regasesc anexate la prezentul raport.*

## **CAPITOLUL VII-ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

### **ANALIZA REZULTATELOR**

In analiza rezultatelor, evaluatorul a respectat urmatoarele principii:

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

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

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

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

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei	Valoare de piata - euro
1	Teren intravilan cc in suprafata de 319 mp	144.707	28.400

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei/mp	Valoare de piata - euro/mp
1	Teren intravilan cc in suprafata de 319 mp	453,63	89

## Concluzia asupra valorii

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

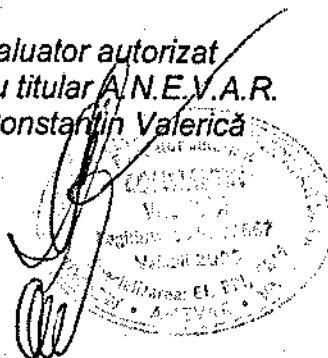
Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei	Valoare de piata - euro
1	Teren intravilan cc in suprafata de 319 mp	144.707	28.400

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei/mp	Valoare de piata - euro/mp
1	Teren intravilan cc in suprafata de 319 mp	453,63	89

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 319 mp, nr. cadastral [REDACTED]

Prezentarea ofertelor de vanzare a terenurilor in zona :

Informatii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat	Terenuri similare cu terenul de evaluat		
	Teren 1	Teren 2	Teren 3
Drepturi de proprietate asupra terenului	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral
Denumirea localitatii	Mun. Campina, jud. Prahova	Mun. Campina, jud. Prahova	Mun. Campina, jud. Prahova
Zona din localitate in care este amplasat terenul	similar	similar	similar
Suprafata terenului/topografie [mp];	481 m.p.	871 m.p.	480 m.p.
Deschidere (ml)	~ 35 ml	nespecificata	~ 20 ml
Forma si geometria terenului	comparabil	comparabil	comparabil
Echiparea terenului, dupa caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare	la hotar	la hotar	la hotar
Drum de acces: asfaltat / neasfaltat	asfalt	asfaltat	asfaltat
- Valoarea unitara de piata a terenului similar – [Euro/mp].	103.95 €/mp	100.00 €/mp	118.75 €/mp
- Data inregistrarii informatiei	Octombrie 2025	Octombrie 2025	Octombrie 2025

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Identificare	Mun. Campina, jud. Prahova	Mun. Campina, jud. Prahova		Mun. Campina, jud. Prahova		Mun. Campina, jud. Prahova	
data	prezent	prezent		prezent		prezent	
Suprafata	319.00	481 m.p.		871 m.p.		480 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		50,000 €		87,100 €		57,000 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		103.95 €/mp		100.00 €/mp		118.75 €/mp	
Tip comparabilă		oferta		oferta		oferta	
Marja negociere (%) / total ajustare		-10%	-10.4 €	-10%	-10.0 €	-10%	-11.9 €
Preț de vânzare ajustat		93.55 €		90.00 €		106.87 €	
1 Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut		absolut		absolut	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €

Pret ajustat		93.55 €/mp		90.00 €/mp		106.87 €/mp	
<b>2 Restricții legale</b>	intravilan	intravilan		intravilan		intravilan	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Pret ajustat		93.55 €/mp		90.00 €/mp		106.87 €/mp	
<b>3 Condiții de finanțare</b>	numerar	similare		similare		similare	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Pret ajustat		93.55 €/mp		90.00 €/mp		106.87 €/mp	
<b>4 Condiții de vânzare</b>	tranzacție nepartinitoare	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Pret ajustat		93.55 €/mp		90.00 €/mp		106.87 €/mp	
<b>5 Condiții ale pieței (timpul)</b>	prezent	prezent		prezent		prezent	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Pret ajustat		93.55 €/mp		90.00 €/mp		106.87 €/mp	
<b>6 Localizare</b>	semicentral- zona Muscel	similar		similar		mai buna	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	-12.0%	-12.8 €
Pret ajustat		93.55 €/mp		90.00 €/mp		94.05 €/mp	
<b>7 Caracteristici fizice</b>							
<b>a Mărime ( dimensiune) și formă</b>	319 mp / regulata	481 mp / regulata		871 mp / regulata		480 mp / regulata	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.00 €	26.0%	23.40 €	0.0%	0.00 €
<b>b Front stradal - deschidere la fațadă</b>	~ 17 ml	~ 35 ml		nespecificata		~ 20 ml	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
<b>c Topografie</b>	plana	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
<b>d Eliberare teren</b>	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 €
Pret ajustat caracteristici fizice		93.55 €/mp		113.40 €/mp		94.05 €/mp	
<b>8 Utilitati ( en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)</b>	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		93.55 €/mp		113.40 €/mp		94.05 €/mp	
<b>9 Altele</b>	CMBU este reintregirea proprietatii (cladire+teren)	teren liber		teren liber		teren liber	
ajustare (%) / total ajustare		-5.0%	-4.7 €	-5.0%	-4.5 €	-5.0%	-4.7 €
Preț ajustat		88.87 €/mp		108.90 €/mp		89.34 €/mp	
<b>10 CMBU</b>	rezidentiala	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț ajustat		88.87 €/mp		108.90 €/mp		89.34 €/mp	
<b>Preț ajustat</b>		89.00 €/mp		108.90 €/mp		89.30 €/mp	
Ajustare netă		-5%	-4.7 €	21%	18.9 €	-16%	-17.5 €
Ajustare totală brută		€ 4.68		€ 27.90		€ 17.53	
<b>Ajustare brută procentuala</b>		5.00%		31.00%		16.40%	

Suprafața	319 m.p.	Opinie unitara	89.00 €/mp
Valoare estimată (rotunjit)	28,400 €	echivalent a	144,707 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	5.0953 lei	la data de	09.10.2025

#### Explicarea ajustarilor:

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

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

Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate integral;
Restricții legale - coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate, conditiile legale ale acestora fiind similare cu cele ale proprietatii subiect;
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar atat la proprietatea subiect cat si la comparabile;
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia;
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustari, ofertele fiind de data recenta;
Localizare	Am ajustat comparabila 3 negativ, acest teren este amplasat intr-o zona considerata mai buna din punct de vedere al atractivitatii participantilor pe piata. S-a comparat 1 cu 3, piata recunoaste o diferenta e pret de 13,32 euro (dupa negociere) raportata la aceasta caracteristica;
<b>Caracteristici fizice</b>	
Mărime ( dimensiune) și formă	Am ajustat pozitiv comparabila 2 avand suprafata mult mai mare decat subiectul, terenurile mai mari se vand mai greu; Piata recunoaste o diferenta de pret de 16,87 euro (dupa negociere) raportata la o diferenta de suprafata de 391 mp; S-a compara 2 cu 3;

Front stradal - deschidere la fațadă	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Topografie	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Imprejmuire, iluminat stradal, drumuri de incinta	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Utilitati	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Zonarea - destinația legală permisă	Am ajustat comparabilele negativ, aceste terenuri sunt libere, CMBU al terenului subiect fiind de reintregire a proprietatii (cladire+teren).
Cea mai bună utilizare	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
<b>Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii ajustate cu cea mai mica ajustare bruta totala.</b> <b>(ajustare brută procentuală cea mai mică)</b>	

ANEXA 2 – PLANSA FOTO



ANEXA 3 – COMPARABILE

Browser tabs: [nacteni-sucaritani@...](#) | [Teren de vanzare Campina](#) | [Vand teren intravilan Muscel in...](#)

Address: [Mervani Teren de vanzare muscel-campina-113.12ml](#)

Tools: [Bate](#) [Gmail](#) [YouTube](#) [Maps](#) [Testa marcapagina](#)

---

Home » Terenuri de vanzare » Terenuri de vanzare Campina » Terenuri de vanzare Muscel » Vand teren intravilan Muscel in Campina

### Vand teren intravilan Muscel in Campina

**50.000 EUR**  
(196.16 / mp)

DE VANZARE

Mervani

Share: [Facebook](#) [Twitter](#) [LinkedIn](#) [WhatsApp](#) [Telegram](#) [Print](#)

Buttons: [Mervani](#) [Mervani](#) [Mervani](#) [Mervani](#)

Pop-up: Buna, te poti ajuta? [Mervani](#)

Footer: [Căutare](#) [Mervani](#) [9:45 AM](#)

[Teren de vanzare Campina](#) | [Vand teren intravilan Muscel](#)

[mervani.ro/teren-de-vanzare-muscel-campina-323.html](#)

Treci | Trasa | Gmail | YouTube | Maps

Adaugați | ID: 1.2025 | Actualizat: 11.11.2025 | Afisari: 185 | Distribuie | Teoretic


### Descriere teren

Vand teren intravilan 471 mp in Campina, strada Muscelului.  
 CUI 1  
 POT 50%  
 P+2E+M

### Caracteristici teren

Zona: Muscel	Suprafata: 471 mp	Fronturi: 2
Localizare intravilan	Deschidere: 35 m	Tip teren: Construitibil

**PUBLICATA DE**



Buna, te pot ajuta?

0729355336 | [laur@mervani.ro](mailto:laur@mervani.ro)

[Vezi pagina agentului](#)

Căutare

<https://www.mervani.ro/teren-de-vanzare-muscel-campina-323.html>

[Storia.ro/teren-de-vanzare-muscel-campina-323.html](#)


Treci | Trasa | Gmail | YouTube | Maps

**storia**




De vanzare | De inchiriat | Ansambluri rezidentiale | Companii | Index Cortiere

Contul meu | Adaugați anunț

Distribuie | Salvează



Toate imaginile (4)

Căutare

460 m<sup>2</sup> teren de vânzare - Preț

storia.ro/ro/oferta/teren-zona-muscel-str-g-he-doja-IDBC8j

Teren zona Muscel str G-he Doja

**57 000 €** 119 €/m<sup>2</sup>

Compiu, Prahova

**Teren de vânzare**

Suprafață utilă:	460 m <sup>2</sup>
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprajuit:	fără informații
Medii:	fără informații

Administrația acestor date este © C. Olu Online Services S.R.L. (Storia) [mai multe](#)

Trimito mesajul

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

Căutați

460 m<sup>2</sup> teren de vânzare - Preț

storia.ro/ro/oferta/teren-zona-muscel-str-g-he-doja-IDBC8j

Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprajuit:	fără informații
Medii:	fără informații
Tip vânzare:	agenție

Administrația acestor date este © C. Olu Online Services S.R.L. (Storia) [mai multe](#)

Trimito mesajul

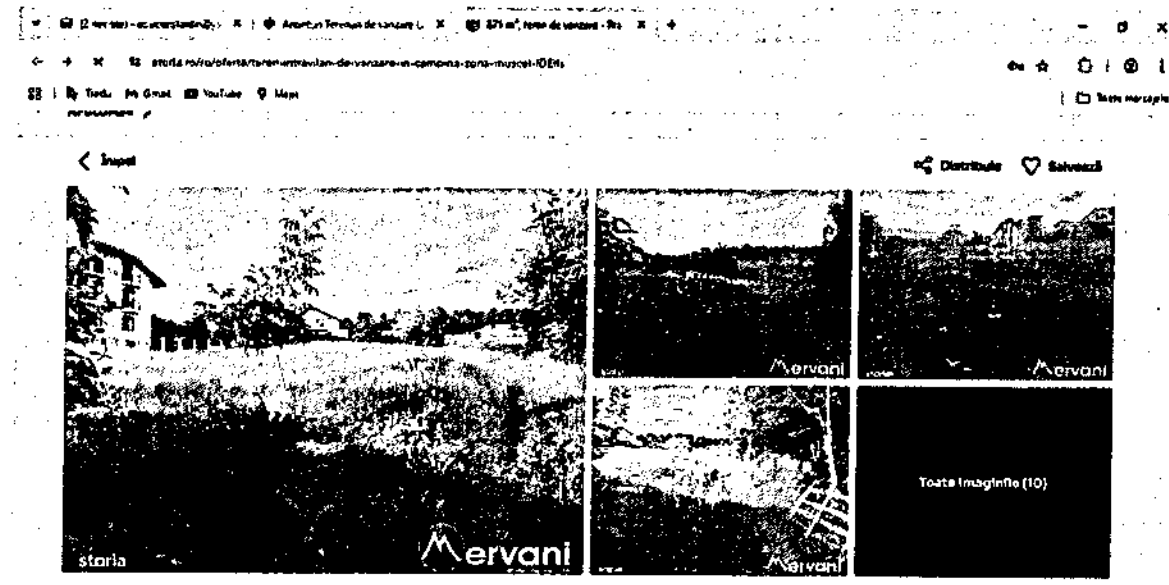
**Descriere**

Teren 19,8x24 metri strada Gheorghe Doja 27A. Terenul este înru vile, toate utilitățile sunt la strada.

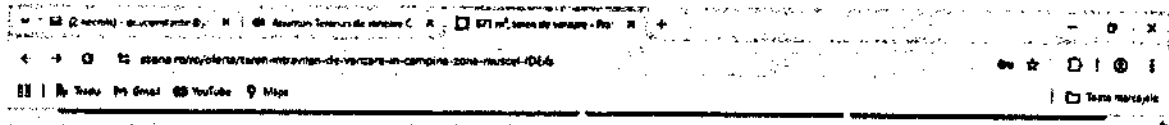
ID: 9964723 [Raportează](#)

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?  
 Activează alertele și nu pierde nici o ofertă! [Vreau notificări despre anunțuri similare](#)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-muscel-str-g-he-doja-IDBC8j>



Teren intravilan de vanzare in Campina - Zona Muscel  
**87100 €**  
 Căutați



Teren intravilan de vanzare in Campina - Zona Muscel  
**87100 €** 100 €/m<sup>2</sup>

Campina, Prahova

**Teren de vânzare**

Suprafață utilă:	871 m <sup>2</sup>
Tip teren:	Intravilan
Localitate:	Fără informații
Dimensiuni:	Fără informații
Gen:	Fără informații
Tip acoper:	Grădinar
Imprăjuri:	Fără informații

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

Adresați întrebările acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (București) [help@olx.ro](mailto:help@olx.ro)

**Trimite mesajul**

storia.ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-in-campina-zona-muscel-IDEifs

Tea, Be, Email, YouTube, Maps

Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acoperș:	acoperș
Împrejurimi:	fără informații
Medii:	<input type="checkbox"/> apă curentă <input type="checkbox"/> gaz <input type="checkbox"/> electricitate <input type="checkbox"/> canalizare
Tip vânzător:	agenție

**Descriere**

Agente imobiliare Mervei, va prezintă un teren intravilan, având o suprafață de 871 mp, situat în Campina, strada Muscelului, în cartierul Muscel. Terenul este încadrat în categoria curți - construcții, și oferă o perspectivă deosebită, fiind potrivit atât pentru construirea unei case de vacanță, cât și pentru construirea unei rezidențe permanente.

Acceptă sau refuză această ofertă.  
Mulțumesc!

Adăugați istoricul acestor servicii în EC Online Services S.R.L. (Storia) [mai multe](#)

Trimite mesajul

Cluj Napoca

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-in-campina-zona-muscel-IDEifs>



ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
MUNICIPIUL CÂMPINA



Nr. 866 / 12.01.2026

## REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafață de 319,00 mp, aferent construcției proprietate privată, situat în Municipiul Câmpina, [REDACTED] Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară nr. [REDACTED], prin exercitarea dreptului de preempțiune de către [REDACTED]

Subsemnata Nistor Irina-Mihaela, Primar al Municipiului Câmpina, 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, supun analizei și aprobării Consiliului Local proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafață de 319,00 mp, aferent construcției proprietate privată, situat în Municipiul Câmpina, [REDACTED] Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară [REDACTED] prin exercitarea dreptului de preempțiune de către [REDACTED]

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea dlui Repede Andrei, în calitate de proprietar al imobilului construcție, înregistrată la Primăria Municipiului Câmpina sub nr.24350/06.06.2025, prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 319,00 mp care i-a fost atribuit în baza HCL nr.84/30.07.2015 și a Contractului de suprafață cu titlu oneros, nr.1075/21.03.2016, pe o perioadă de 99 de ani.

Cererea a fost analizată de Serviciul administrarea domeniului public și privat, în acest sens fiind întocmită Nota de fundamentare nr.48986/11.11.2025 prin care se propune Consiliului Local stabilirea oportunității vânzării cu drept de preempțiune a terenului.

În urma evaluării întocmită de evaluator autorizat membru titular ANEVAR, ec.Constantin Valerică, în baza raportului de evaluare, terenul situat în Municipiul Câmpina, [REDACTED] Județul Prahova, în suprafață de 319,00 mp, are o valoare estimată de 144.707 lei (453,63 lei/mp) și o valoare estimată de 28.400 euro (89 euro/mp), valoare care nu conține TVA.

În evidențele contabile terenul în suprafață de 319,00 mp este inventariat cu valoarea de 107,822,00 lei, conform Fișei activului fix emisă de Direcția economică la data de 07.11 2025.

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 conform evaluării întocmite de evaluator autorizat membru titular ANEVAR, ec.Constantin Valerică., care este mai mare.

Pentru terenul în cauză a fost emis Certificatul de urbanism nr.499/24.11.2025, în scop informativ.

Terenul, situat în intravilan, se află în domeniul privat al Municipiului Câmpina, conform HCL nr.10/27.02.2003, precum și a Extrasului de Carte Funciară pentru informare, eliberat de BCPI Câmpina, în urma cererii soluționate cu nr.52761/30.10.2025. Terenul are categoria de folosință curți construcții, conform evidențelor și destinația de locuințe individuale conform PUG/PLU.

Terenul în suprafață de 319 mp, este situat în UTR 3, subzona funcțională L2 – Subzona locuințelor individuale cu regim de construire continuu și discontinuu, cu înălțime maxim P+2 niveluri, conform

PUG/RLU și este aliniat la str. Prutului, stradă care aparține domeniului public al Municipiului Câmpina, cu posibilități de racordare la utilitățile urbane existente în zonă.

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

Față de cele menționate anterior, supunem aprobării Consiliului local proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafață de 319,00 mp, aferent construcției proprietate privată, situat în Municipiul Câmpina, str. [REDACTAT] Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară nr. [REDACTAT] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [REDACTAT]

Cadrul legal aplicabil:

- prevederile art.129, alin.(1), alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."b", art.196, alin.(1), lit."a", coroborat cu art.139, alin.(2), art.363, alin.(6)-alin.(8) și art.364 din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR,

Nistor Irina - Mihaela





ROMANIA JUDEȚUL PRAHOVA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPINA

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



Direcția A.D.P.P – SERVICIUL A.D.P.P.

Nr. 6764 / 18. FEB. 2026

## RAPORT DE SPECIALITATE

Având în vedere Proiectul de Hotărâre Nr.04/12.01.2026, prin care se propune aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafață de 319,00 mp, aferent construcției proprietate privată, situat în Municipiul Câmpina, str. [REDACTAT] Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară nr. [REDACTAT] facem următoarele precizări:

Imobilul-teren propus spre vânzare în suprafață de 319,00 mp mp, este situat în intravilan, se află în domeniul privat al Municipiului Câmpina, conform HCL nr.10/27.02.2003, precum și a Extrasului de Carte Funciară pentru informare, eliberat de BCPI Câmpina, în urma cererii soluționate cu nr.52761/30.10.2025. Terenul are categoria de folosință curți construcții, conform evidențelor și destinația de locuințe individuale conform PUG/PLU.

Prin Nota de fundamentare nr. 48986/11.11.2025, întocmită de Serviciul administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina, se propune Consiliului Local stabilirea oportunității vânzării cu drept de preempțiune a terenului.

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea dlui Repede Andrei, în calitate de proprietar al imobilului construcție, înregistrată la Primăria Municipiului Câmpina sub nr. 24350/06.06.2025, prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 319,00 mp care i-a fost atribuit în baza HCL nr.84/30.07.2015 și a Contractului de suprafață cu titlu oneros, nr.1075/21.03.2016, pe o perioadă de 99 de ani. Pentru imobilul în cauză a fost eliberat Certificatul de urbanism nr. 499/24.11.2025, în scop informativ, în care este detaliat regimul juridic, economic și tehnic al acestuia.

Prin prezentul raport, privind vânzarea fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafață de 319,00 mp, aferent construcției proprietate privată, situat în Municipiul Câmpina, [REDACTAT] Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară [REDACTAT] se constată că Proiectul de hotărâre, îndeplinește condițiile tehnico-juridice în vederea adoptării.

Director Executiv ADPP  
Eliza Oprescu

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

Întocmit,  
Consilier A.D.P.P.  
Modroga Juliana - Mihaela



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

Nr. 6810 18. FEB. 2026

**RAPORT DE SPECIALITATE**

Proiectul de hotărâre *privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafață de 319,00 mp, aferent construcției proprietate privată, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară nr. [redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [redacted] supus aprobării consiliului local de dna Irina- Mihaela NISTOR – Primarul Municipiului Câmpina este în concordanță cu dispozițiile legale invocate, respectiv: art.129, alin.(1), alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b), art.363, alin.(6) – alin.(8) și art.364 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.*

Opinia legală din prezentul raport de specialitate este formulată ținând cont de documentele înaintate Direcției juridice odată cu proiectul de hotărâre: referatul de aprobare, Nota de fundamentare nr.48986/11.11.2025, întocmită de Direcția administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina, HCL nr.84/2015, solicitare cumpărare nr.24350/06.06.2025, extras carte funciară imobil, raport de evaluare, fișă activ fix, Certificat de Urbanism pentru informare nr. 499/24.11.2025, extras plan cadastral, Autorizație de construire nr. 104/19.06.2017, proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 10318/2020, dovada dreptului de proprietate asupra locuinței și dovada dreptului real asupra terenului pe care este edificată locuința. **Orice modificări aduse documentației transmise pot conduce la revizuirea opiniei legale exprimate.**

Terenul ce face obiectul prezentului proiect de hotărâre nu a făcut obiectul Legii nr.10/2001 și nici nu face obiectul vreunei acțiuni în instanța de judecată în care autoritatea publică locală să fie parte.

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

**DIRECTOR JURIDIC,**  
Jr. Iulian Anton

**ȘEF SERVICIU JURIDIC,**  
Jr. Monica Voicu



Direcția economică

Nr. 5.930 / 11 FEBRUARIE 2026

## R A P O R T

la Proiectul de hotărâre nr.04/12 ianuarie 2026  
privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aparținând  
domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafață de 319,00 mp, aferent  
construcției proprietate privată, situat în Municipiul Câmpina, [REDACTED]  
[REDACTED] Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară nr. [REDACTED] prin exercitarea  
dreptului de preemțiune de către [REDACTED]

Având în vedere Proiectul de hotărâre și Referatul de aprobare nr. 86612  
ianuarie 2026 al dnei Irina-Mihaela Nistor – Primarul Municipiului Câmpina, prin care  
propune vânzarea fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al  
Municipiului Câmpina, în suprafață de 319.00 mp, aferent construcției proprietate  
privată, situat în Municipiul Câmpina, [REDACTED] Județul Prahova,  
Nr.Cadastral/Carte Funciară [REDACTED] prin exercitarea dreptului de preemțiune de  
către [REDACTED] menționez că terenul în suprafață de 319 mp este înregistrat în  
evidențele contabile în domeniul privat al U.A.T. Municipiul Câmpina, având numărul  
de inventar 13478 și valoarea contabilă de 107.822,00 lei;

În conformitate cu prevederile:

- Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.129, alin.(1), alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b), art.363, alin.(6) – alin.(8) și art.364 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

**Director executiv economic,**

Ec. Pulez Loredana



SERVICIUL DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 6.829 / 18 FEBRUARIE 2026

Dosar nr. II.M.b.2.

**RAPORT**

**la PROIECTUL DE HOTĂRÂRE Nr. 4 / 12 ianuarie 2025  
privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aparținând  
domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafață de 319,00 mp, aferent  
construcției proprietate privată, situat în Municipiul Câmpina, [redacted]  
[redacted] Județul Prahova, Nr.Cadastral / Carte Funciară [redacted] prin  
exercitarea dreptului de preemțiune de către [redacted]**

Analizând proiectul de hotărâre, însoțit de Referatul de aprobare referatul de aprobare nr. 866 / 12 ianuarie 2026 al d-nei Irina-Mihaela Nistor - Primarul Municipiului Câmpina, prin care propune vânzarea fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafață de 319,00 mp, aferent construcției proprietate privată, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Județul Prahova, Nr.Cadastral / Carte Funciară nr. [redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [redacted] s-a întocmit prezentul raport de specialitate cu următoarele mențiuni:

- conform PUG / RLU al Municipiului Câmpina, terenul în suprafață de 319 mp (nr cad 30399), este situat în UTR 3 subzona funcțională L2 – Subzona locuințelor individuale cu regim de construire continuu și discontinuu cu înălțime maxim P+2 niveluri;

- terenul este aliniat la Str. Prutului, stradă care aparține domeniului public al Municipiului Câmpina, cu posibilități de racordare la utilitățile urbane existente în zonă.

- indicatori urbanistici: POT maxim = 50%, CUT 1,0;

- conform HCL nr. 150 / 2006, imobilul este încadrat în zona A de impozitare.

Pe teren există două construcții – proprietăți particulare: C1 – locuință (P+M) – Sc = 82 mp și C2 – anexă (P) – Sc = 28 mp.

În scop informativ a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 499 / 24.11.2025.

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		18.12.2026
AVIZAT	Bănescu Andrei	Arhitect Șef		

Red.: 2 ex



**SECRETAR GENERAL**

Nr. 6.830/18 FEB. 2026

**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 administrative, cu modificările și completările ulterioare, analizând proiectul de hotărâre inițiat, însoțit de referatul de aprobare nr.866/12 ianuarie 2026, formulat de d-na Irina-Mihaela Nistor – Primarul Municipiului Câmpina;

Având în vedere:

- raportul nr.6.764/18 februarie 2026, întocmit de Direcția administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.6.810/18 februarie 2026, întocmit de Direcția juridică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.5.930/11 februarie 2026, întocmit de Direcția economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.6.829/18 februarie 2026, întocmit de Arhitectul Șef al Municipiului Câmpina,

acordă **AVIZ FAVORABIL**, din punct de vedere al legalității, proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafață de 319,00 mp, aferent construcției proprietate privată, situat în Municipiul Câmpina, Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară nr. [redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [redacted] motivat de prevederile:

- Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.129, alin.(1), alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b), art.139, alin.(2), coroborat cu art.196, alin.(1), lit.a), art.363, alin.(6) – alin.(8) și art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**SECRETAR GENERAL,**  
**Elena Măldoveanu**



**SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT**

Nr. .... 42986 11 NOV. 2025

**APROBAT,  
 PRIMAR,  
 IRINA MIHAELA NISTOR**

**NOTĂ DE FUNDAMENTARE**

Referitor imobil teren, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] jud. Prahova, în urma solicitării cu nr. 24350/06.06.2025, [redacted] de cumpărare a terenului pe care îl deține cu contract de suprafață și a demersurilor efectuate în vederea întocmirii evaluării acestuia, facem următoarele precizări:

Imobilul teren în suprafață de 319 mp, conform extrasului de Carte funciară [redacted] întocmit în urma Cadastrului Sistematic, care nu furnizează plan de amplasament și delimitare imobil, este situat în intravilanul mun. Câmpina, [redacted] jud. Prahova, are categoria de folosință curți construcții și face parte din domeniul privat al Municipiul Câmpina.

În momentul de față terenul este atribuit, în urma HCL nr. 84/2015 și a Contractului nr. 1075/21.03.2016, domnului [redacted] cu titlu oneros pe o perioadă de 99 de ani.

În urma evaluării întocmite de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., în baza raportului de evaluare predat prin adresa cu nr. 46831/28.10.2025, imobilul teren cu o suprafață de 319 mp, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] jud. Prahova, [redacted] are o valoare estimată fără TVA, de 144.707 lei (453,63 lei/mp) și o valoare estimată în euro de 28.400 euro ( 89 euro/mp).

Terenul sus menționat figurează la data de 07.11.2025, în inventarul bunurilor conform activului fix, pentru suprafața de 319 mp, cu valoarea de 107,822.00 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 prin atribuire directă a terenului proprietatea privată a municipiului Câmpina, în suprafață de 319 mp, situat în Municipiul Câmpina, str. Prutului, nr. 19, jud. Prahova, cu nr. Cadastral și de Carte funciară 30399, întocmit în urma Cadastrului Sistematic.

	Nume si Prenume	Funcția Publică	Semnatura	Data
Întocmit	Iorga Dumitru Iordan	Consilier A.D.P.P.		07.11.2025
Verificat	Crijanovschi Grigore	Șef serviciu ADPP		
Avizat	Oprescu Eliza	Director A.D.P.P.		

Exemplare: 2



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

Adresa: CAMPINA, Str. Alexandru Ioan Cuza, Nr. 35, Cod postal 105600, Tel: (0244) 33 01 25 FAX: (0244) 37 63 00;

Destinatar: MUNICIPIUL CAMPINA PRIN  
str ..... nr....., bl....., sc ....., et.....  
ap.....,localitatea ....., judet/sector  
.....

DOSAR nr. 

#### COMUNICAREA INCHEIERII



Stimată doamnă / stimate domn

Vă comunicăm, alăturat, încheierea  din data de 16-01-2026, emisă de către Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Câmpina.



100199455630

16-01-2026



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

Dosarul nr. [REDACTED]

**INCHEIERE Nr. 1811**

Registrator: ILEANA MIHAELA VASILE  
Asistent: ALEXANDRA-NICOLETA DINU

Asupra cererii introduse de UAT CÂMPINA privind Rectificare in cartea funciara, in baza:  
-Act Administrativ nr.18846/01-09-2016 emis de OCPI PRAHOVA;

tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 253P

Vazand referatul asistentului registrator

iar în conformitate cu art. 14 (alin.7) din Legea nr. 7/1996 (cu modificările și completările ulterioare), coroborat cu 913 Cod Civil și art.215 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul nr. 600/2023 al Directorului General al A.N.C.P.I.

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral [REDACTED] înscris in cartea funciara [REDACTED] UAT Câmpina avand proprietarii: MUNICIPIUL CAMPINA PRIN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CAMPINA-DOMENIU PRIVAT in cota de 1/1 de sub B.2, [REDACTED] in cota de 1/1 de sub B.5;
- se îndreaptă eroarea materială strecurată în cuprinsul prezentel cărți funciare, în sensul că beneficiar al dreptului de suprafață este domnul [REDACTED] înscris inițial prin încheierea nr. 18846/2016, în cartea funciară nr. 20130 a orașului Campina (carte funciară sistată ca urmare a finalizării înregistrării sistematice) în baza actului notarial autentificat sub nr. 3265/31.08.2016 emis de NP Ivan Mihaela asupra A.1, A1.1 sub C.8 din cartea funciara [REDACTED] UAT Câmpina;

Prezenta se va comunica părților:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPINA

MUNICIPIUL CAMPINA PRIN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CAMPINA-DOMENIU PRIVAT

\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate imobiliara Câmpina, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

27-01-2026

Registrator,

ILEANA MIHAELA VASILE

Asistent Registrator,

ALEXANDRA-NICOLETA DINU


Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28<sup>^</sup>1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP



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

Nr. cerere	1811
Ziua	16
Luna	01
Anul	2026
Cod verificare 1001P9455630	



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. [REDACTAT] Câmpina

### A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Câmpina [REDACTAT]

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	[REDACTAT]	319	Teren împrejmuit; imobil înscris în CF sporadic [REDACTAT]

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	30399-C1	[REDACTAT]	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:82 mp; LOCUINTA P+M

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscriseri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
57321 / 05/12/2023	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Câmpina); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 30399 ca urmare a finalizarii înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 1355.
Hotarare nr. 10, din 27/02/2003 emis de Consiliul Local Campina (; ; CONTRACT VANZARE CU IPOTECA);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CAMPINA PRIN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CAMPINA-DOMENIU PRIVAT
Act Notarial nr. 3265, din 31/08/2016 emis de Ivan Mihaela (; ; CONTRACT VANZARE CU IPOTECA);	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare ca bun propriu, dobândit [REDACTAT] actuala 1/1

### C. Partea III. SARCINI

Înscriseri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
57321 / 05/12/2023	
Act Notarial nr. 3265, din 31/08/2016 emis de Ivan Mihaela (; ; CONTRACT VANZARE CU IPOTECA);	
C4	Intabulare, drept de SUPERFICIE [REDACTAT]
1811 / 16/01/2026	
Act Administrativ nr. 18846, din 01/09/2016 emis de OCPI PRAHOVA;	
C8	se îndreaptă eroarea materială strecurată în cuprinsul prezentei cărți funciare, în sensul că beneficiar al dreptului de suprafață este domnul [REDACTAT] înscris inițial prin încheierea nr.18846/2016, în cartea funciara nr. 20130 a orașului Câmpina (carte funciară sistată ca urmare a finalizării înregistrării sistematice) în baza actului notarial autentificat sub nr. 3265/31.08.2016 emis de NP Ivan Mihaela

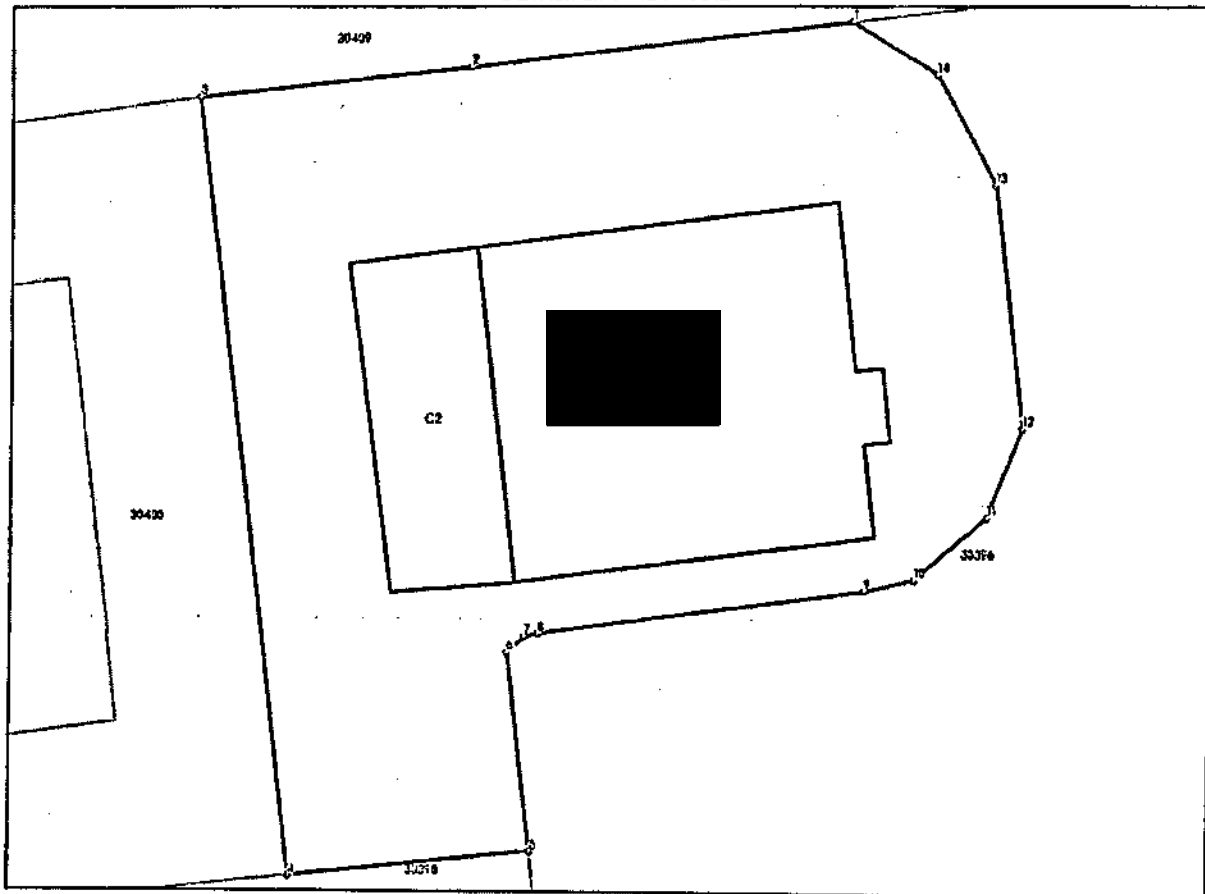
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
[redacted]	319	Imobil Inscris in CF sporadic 20130;

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	319	10	310	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	[redacted]	construcții de locuințe	82	Cu acte	S. construita la sol:82 mp; LOCUINTA P+M
A1.2	[redacted]	construcții anexa	28	Fara acte	S. construita la sol:28 mp;

## Lungime Segmente

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

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (m)
1	557.586,362 405.244,456	2	557.576,464 405.243,302	9.965
2	557.576,464 405.243,302	3	557.569,375 405.242,534	7.13
3	557.569,375 405.242,534	4	557.571,826 405.222,681	20.004
4	557.571,826 405.222,681	5	557.578,114 405.223,33	6.321
5	557.578,114 405.223,33	6	557.577,478 405.228,389	5.099
6	557.577,478 405.228,389	7	557.577,923 405.228,794	0.602
7	557.577,923 405.228,794	8	557.578,263 405.228,855	0.345
8	557.578,263 405.228,855	9	557.586,768 405.230,005	8.582
9	557.586,768 405.230,005	10	557.588,065 405.230,28	1.326
10	557.588,065 405.230,28	11	557.589,967 405.231,876	2.483
11	557.589,967 405.231,876	12	557.590,886 405.234,187	2.487
12	557.590,886 405.234,187	13	557.590,128 405.240,311	6.171
13	557.590,128 405.240,311	14	557.588,556 405.243,105	3.206
14	557.588,556 405.243,105	1	557.586,362 405.244,456	2.577

\*\* 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, - pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 253P.

Data soluționării,  
19-01-2026

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
ALEXANDRA-NICOLETA DINU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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>

✓



24350 / 06.06.2025  
NRI-DMS-866351

Către Consiliul Local al <sup>2</sup> Din. ADPP

1) Svr. APL  
AS

Municipiului Câmpina

În atenția D-nei Primar

Subsemnatul [redacted] proprietar  
al imobilului din [redacted] Câmpina

Având nr. Carte Funciară [redacted]

Doresc să achiziționez cu drept de preemțiune  
a terenului în suprafață de 319 m<sup>2</sup>, delimitat  
cu contract de suprafață cu titlu oneros  
pe durata existenței construcției, totodată  
sunt interesat să achiziționez o parte  
din lotul de teren din imediata vecinătate  
a proprietății, având suprafață de aproximativ  
80 m<sup>2</sup> din lotul de 322 m<sup>2</sup> sau  
terenul în totalitate.

06.06.2025

Teo I. + M. M.  
Evaluare. Teren - delimitat cu contract  
de suprafață  
i. N. F. Proprietar. Căminare  
Lot. Laza. EF - 30356  
Detamentale v. l. = 80 m<sup>2</sup>  
sau în totalitate  
322 m<sup>2</sup>

[redacted signature]

## Fisa activ fix

13478 - TEREN STR. [REDACTED]

Data: 07-11-2025

Pozitie curenta= Stare: Activ

Administrator	Municipiul Campina		
NrInventar	13478	Grupa	9
Doc provenienta			
Data receptie/PIF	01-11-2014	Codul de clasificare	9.2.1.1.1
Valoare	107,822.00	Data inceput amortizare	01-12-2014
Amortizare lunara	0.00	Data amortizare completa	
Denumire activ fix / Caracteristici tehnice		Durata normata de functionare	0
[REDACTED]		Durata ramasa	0
[REDACTED]		Valoare amortizata	0.00
[REDACTED]		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 valabilitate 2015

Curtea de Argeș, str. Despina Doamna, nr. 41, jud. Argeș

Email: [office.cristianpopescu@yahoo.com](mailto:office.cristianpopescu@yahoo.com) ; [cabinetcristipopescu@gmail.com](mailto:cabinetcristipopescu@gmail.com)

Telefon 0745 53 64 78;

Nr. 81/05.11.2025

Către,  
**MUNICIPIUL CÂMPINA**  
Bd. Culturii, nr. 18, Câmpina, Judetul Prahova

Referitor „Servicii de reevaluare a bunurilor imobile aflate în domeniul privat al Municipiului Câmpina”

În urma discuțiilor privind analiza raportului de evaluare nr. 106/30.09.2024 privind “Evaluarea bunurilor imobile aflate în domeniul privat al UAT Câmpina”, vă facem cunoscut următoarele:

- în urma reanalizării raportului de evaluare nr. 106/30.09.2024, valoarea justă a bunului [REDACTED]

[REDACTED] nr. inventar 13478,, menționată la poziția 756 din Situația privind reevaluarea activelor fixe corporale aflate în domeniul privat al UAT Câmpina, jud. Prahova se modifică de la 106470 lei la 107822 lei. Modificarea valorii juste este datorată actualizării suprafeței terenul la 319 mp conform extras de carte funciară emis pentru [REDACTED] Câmpina

-- în urma reanalizării raportului de evaluare nr. 106/30.09.2024, valoarea justă a bunului „Teren [REDACTED]

[REDACTED] nr. inventar 13514,, menționată la poziția 788 din Situația privind reevaluarea activelor fixe corporale aflate în domeniul privat al UAT Câmpina, jud. Prahova se modifică de la 106470 lei la 109174 lei. Modificarea valorii juste este datorată actualizării suprafeței terenul la 323 mp conform extras de carte funciară emis pentru [REDACTED] Câmpina

Atasez la prezenta fișa de calcul a valorii juste pentru terenului evaluat

Va mulțumesc pentru colaborare

Cu stimă

Evaluator autorizat

Popescu Cristian



48552 / 07.11.2025  
NRL-DMS-1000047

## METODA COMPARATIILOR DE PIATĂ

Teren

cadastral 30385

Nr. inventar

13514

Element de comparatie	De evaluat	A	B	C
Pret de oferta/vanzare EURO/mp	?	100	93	100
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Ajustare %		-10%	-10%	-10%
Ajustare -euro		-10	-9	-10
Valoare ajustata (euro /mp)		90	84	90
Drept de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare %		0	0	0
Ajustare -euro		0	0	0
Valoare ajustata (euro /mp)		90	84	90
Conditii de finantare	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare -euro		0,00	0,00	0,00
Valoare ajustata (euro /mp)		90	84	90
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare %		0	0	0
Ajustare -euro		0	0	0
Valoare ajustata (euro /mp)		90	84	90
Cheptuile necesare imediat dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
Ajustare %		0	0	0
Ajustare -euro		0	0	0
Valoare ajustata (euro /mp)		90	84	90
Conditii de piata/ nr. de zile in piata	sept.24	sept.24	sept.24	sept.24
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare -euro		0	0	0
Valoare ajustata (euro /mp)		90	84	90
<b>Ajustări specifice proprietății</b>				
Amplasament si vecinatati	STR.PRUTULUI	Campina Ultracentral	Campina Muscel	Campina Muscel
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare -euro		0	0	0
Valoare ajustata (euro /mp)		90	84	90
Suprafata teren	323,00	392	400	1676
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare -euro		0	0	0
Valoare ajustata (euro /mp)		90	84	90
Deschidere sau raportul laturilor	forma regulata/ deschidere la strada /	forma regulata/ acces stradal/ raport laturi mai bun/ teren liber	forma regulata/ acces stradal/ raport laturi mai bun/ teren liber	forma regulata/ acces stradal/ raport laturi mai bun/ teren liber
Ajustare %		-20%	-19%	-20%
Ajustare -euro		-18	-15	-18
Valoare ajustata (euro /mp)		72	68	72

Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustări				
	Utilitati disponibile	curent, apa, gaz, canalizare	curent, apa, gaz, canalizare	curent, apa, gaz, canalizare	curent electric, apă, la limita de proprietate
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare -euro		0	0	0	0
Valoare ajustata (euro /mp)		72	68	72	72
Acces si amenajare strazi	deschidere la strada asfaltata	deschidere la strada	deschidere la strada	deschidere la strada	deschidere la strada
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare -euro		0	0	0	0
Valoare ajustata (euro /mp)		72	68	72	72
Topografia	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare -euro		0	0	0	0
Valoare ajustata (euro /mp)		72	68	72	72
CMBU	intravilan/utilizare /rezidențială	intravilan/utilizare comerciala /rezidențială	intravilan/utilizare comerciala /rezidențială	intravilan/utilizare comerciala /rezidențială	intravilan/utilizare comerciala /rezidențială
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare -euro		0	0	0	0
Valoare ajustata (euro /mp)		72	68	72	72
Categorie teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare -euro		0	0	0	0
Valoare ajustata (euro /mp)		72	68	72	72
Indicatori urbanistici	Conform plan urbanistic	Conform plan urbanistic	Conform plan urbanistic	Conform plan urbanistic	Conform plan urbanistic
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare -euro		0	0	0	0
Valoare ajustata (euro /mp)		72	68	72	72
Constructii amplasate pe teren	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare -euro		0	0	0	0
Valoare ajustata (euro /mp)		72	68	72	72
Amenajări ale terenului	NU	nu	nu	nu	nu
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare -euro		0	0	0	0
Valoare ajustata (euro /mp)		72	68	72	72
Alți factori	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare -euro		0	0	0	0
Valoare ajustata (euro /mp)		72	68	72	72
Ajustare totala neta					
Ajustare totala neta (%)		-28%	-27%	-28%	
Ajustare totala bruta					
Ajustare totala bruta (%)		28%	27%	28%	
<b>VALOARE PROPUȘĂ /mp</b>	68,00 €	338 lei			
<b>VALOARE PROPUȘĂ total/m</b>	€ 21.964	109.174 lei			

## ANEXA 1

## METODA COMPARAȚILOR DE PIAȚĂ

Teren

cadastral 30399

Nr. inventar

13478

Element de comparatie	De evaluat	A	B	C
Pret de oferta/vanzare EURO/mp	?	100	93	100
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Ajustare %		-10%	-10%	-10%
Ajustare -euro		-10	-9	-10
Valoare ajustata (euro /mp)		90	84	90
Drept de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare %		0	0	0
Ajustare -euro		0	0	0
Valoare ajustata (euro /mp)		90	84	90
Conditii de finantare	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare -euro		0,00	0,00	0,00
Valoare ajustata (euro /mp)		90	84	90
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare %		0	0	0
Ajustare -euro		0	0	0
Valoare ajustata (euro /mp)		90	84	90
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
Ajustare %		0	0	0
Ajustare -euro		0	0	0
Valoare ajustata (euro /mp)		90	84	90
Conditii de piata/ nr. de zile in piata	sept.24	sept.24	sept.24	sept.24
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare -euro		0	0	0
Valoare ajustata (euro /mp)		90	84	90
<b>Ajustări specifice proprietății</b>				
Amplasament si vecinatati	STR.PRUTULUI	Campina Ultracentral	Campina Muscel	Campina Muscel
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare -euro		0	0	0
Valoare ajustata (euro /mp)		90	84	90
<b>Caracteristici fizice</b>				
Suprafata teren	319,00	392	400	1676
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare -euro		0	0	0
Valoare ajustata (euro /mp)		90	84	90
Deschidere sau raportul laturilor	forma regulata/ deschidere la strada /	forma regulata/ acces stradal/ raport laturi mai bun/ teren liber	forma regulata/ acces stradal/ raport laturi mai bun/ teren liber	forma regulata/ acces stradal/ raport laturi mai bun/ teren liber
Ajustare %		-20%	-19%	-20%
Ajustare -euro		-18	-15	-18
Valoare ajustata (euro /mp)		72	68	72

Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustări			
	curent, apa, gaz, canalizare	curent, apa, gaz, canalizare	curent, apa, gaz, canalizare	curent electric, apă, la limita de proprietate
Utilitati disponibile				
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare -euro		0	0	0
Valoare ajustata (euro /mp)		72	68	72
Acces si amenajare strazi	deschidere la strada asfaltata	deschidere la strada	deschidere la strada	deschidere la strada
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare -euro		0	0	0
Valoare ajustata (euro /mp)		72	68	72
Topografia	plan	plan	plan	plan
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare -euro		0	0	0
Valoare ajustata (euro /mp)		72	68	72
CMBU	intravilan/utilizare /rezidențială	intravilan/utilizare comerciala /rezidențială	intravilan/utilizare comerciala /rezidențială	intravilan/utilizare comerciala /rezidențială
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare -euro		0	0	0
Valoare ajustata (euro /mp)		72	68	72
Categorie teren	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare -euro		0	0	0
Valoare ajustata (euro /mp)		72	68	72
Indicatori urbanistici	Conform plan urbanistic	Conform plan urbanistic	Conform plan urbanistic	Conform plan urbanistic
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare -euro		0	0	0
Valoare ajustata (euro /mp)		72	68	72
Constructii amplasate pe teren	nu	nu	nu	nu
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare -euro		0	0	0
Valoare ajustata (euro /mp)		72	68	72
Amenajări ale terenului	NU	nu	nu	nu
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare -euro		0	0	0
Valoare ajustata (euro /mp)		72	68	72
Alti factori	nu	nu	nu	nu
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare -euro		0	0	0
Valoare ajustata (euro /mp)		72	68	72
Ajustare totala neta				
Ajustare totala neta (%)		-28%	-27%	-28%
Ajustare totala bruta				
Ajustare totala bruta (%)		28%	27%	28%
<b>VALOARE PROPUȘĂ /mp</b>	68,00 €	338 lei		
<b>VALOARE PROPUȘĂ total/m</b>	€ 21.692	107.822 lei		



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

Nr. 47772 din \_\_\_\_\_

Dosar II/ M/ b3

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 499 din 24.11.2025

În scopul:

Informativ

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL CÂMPINA** prin primar Irina Mihaela Nistor în calitate de reprezentant legal, cu domiciliul/sediul în județul Prahova, municipiul/orașul/comuna Câmpina, cod poștal 105600, B-dul Culturii, nr. 18, telefon/fax 0244376134, e-mail -, înregistrată la nr. 47772 din 03.11.2025,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Prahova, municipiul/orașul/comuna Câmpina, cod poștal 105600, [redacted] sau identificat prin plan de situație, număr cadastral 30399, [redacted]

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 7158 / 2009, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local nr. 62/29.04.2010 și nr.15/28.02.2013 privind aprobarea "Revizuirea Planului Urbanistic General (PUG) și a regulamentului Local de Urbanism (RLU), precum și Hotărârea Consiliului Local nr. 38 / 27.02.2023 privind 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, situat în intravilan se află în domeniul privat al Municipiului Câmpina conform HCL 10 / 27.02.2003 precum și a Extrasului de carte funciar pentru informare eliberat de BCPI Câmpina în urma cererii soluționate cu nr. 52761 / 30.10.2025.

*În cartea funciară este intabulat un drept de suprafață dar nu este nominalizat beneficiarul, fiind necesară actualizarea cărții funciare.*

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

**2.REGIMUL ECONOMIC:** Terenul se află în zona „A” de impozitare a municipiului Campina conf. HCL nr.150/2006.

Proprietatea este situată în intravilanul municipiului Câmpina, are categoria de folosință curți construcții, conform evidențelor și destinația de locuințe individuale conform PUG/RLU.

Pe teren există două construcții -- proprietăți particulare: C1 – locuință (P+M) – Sc = 82 mp și C2 – anexă (P) – Sc = 28 mp, anexă neintabulată în cartea funciară.

• **UTILIZĂRI ADMISE:** locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruite) sau discontinuu (cuplat sau izolat) și anexe gospodărești aferente acestora; 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; împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate.

• **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150,00 mp ADC, să nu genereze

transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; pensiuni destinate practicării microturismului cu o capacitate mai mică de trei 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; depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare 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 319 mp (nr cad 30399), este situat în UTR 3 subzona funcțională L2 – Subzona locuințelor individuale cu regim de construire continuu și discontinuu cu înălțime maxim P+2 niveluri, conform PUG/RLU și este aliniat la [redacted] stradă care aparține domeniului public al Municipiului Câmpina, cu posibilități de racordare la utilitățile urbane existente în zonă.

**Reglementări urbanistice:**

**Coeficienți urbanistici:** POT maxim = 50%, CUT maxim = 1,5.

**Caracteristici ale parcelelor:** se consideră construibile parcelele care au suprafața de minim 200 mp și 12,00m front la strada în cazul 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 constructibilitate și echipare edilitară; distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane; în fâșia non 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** în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă; când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește; amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată. Clădirile cuplate, se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,50 metri pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat; în cazul clădirilor izolate, parcelele cu front la stradă cuprins între 12,0-15,0 metri, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 2,00 metri conform Codului Civil. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală; pentru parcelele cu front la stradă mai mare de 15,0 metri clădirile izolate se vor retrage față de una din limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00 metri, conform Codului Civil. Retragera față de una din limitele laterale va fi de minim 3,0 metri; clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale; retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri; în tesut existent, în

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

Circulații și accese: parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. [redacted] este o stradă de categoria I-III cu minim 13m între aliniamente;

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

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

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

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

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

Împrejurimi: 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 fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri.

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

### Informativ

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

#### **4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/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 emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră 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 emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor 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.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

In situatia in care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

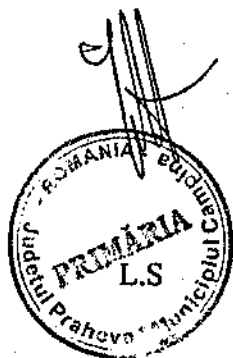
**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE** va fi însoțită de următoarele documente:

- 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 funciara 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
    - Alte avize/acorduri:
    - canalizare
    - telefonizare
    - alimentare cu energie electrică
    - salubritate
    - alimentare cu energie termică
    - transport urban
  - d2) avize și acorduri privind:
    - securitatea la incendiu
    - protecția civilă
    - sănătatea populației
  - d3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):
    - 
    - 
    -
  - d4) studii de specialitate (1 exemplar original):
    - 
    - 
    -
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);
- g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):
  - 1) taxa Aut. de Construire = 0,5 % din valoarea investitiei pt. locuință;
  - b) taxa achitare timbrul arhitecturii = 0,05% din valoarea totala a investitiei;
  - e) taxa Aut. de Construire pt. alei, împrejm, fosă = 1% din valoarea lucrării

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

Primar,  
IRINA MIHAELA NISTOR

Secretar general,  
ELENA MOÎDOVEANU



Arhitect șef,  
ANDREI BĂNESCU

Scutit de taxă conform Cod fiscal.

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

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

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de ..... până la data de .....

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

PRIMAR,

SECRETAR,

.....

ARHITECT-ŞEF,

L.S.....

.....

Întocmit

Data prelungirii valabilității: .....

Achitat taxa de ..... lei, conform chitanței nr. .... din .....

Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poștă.

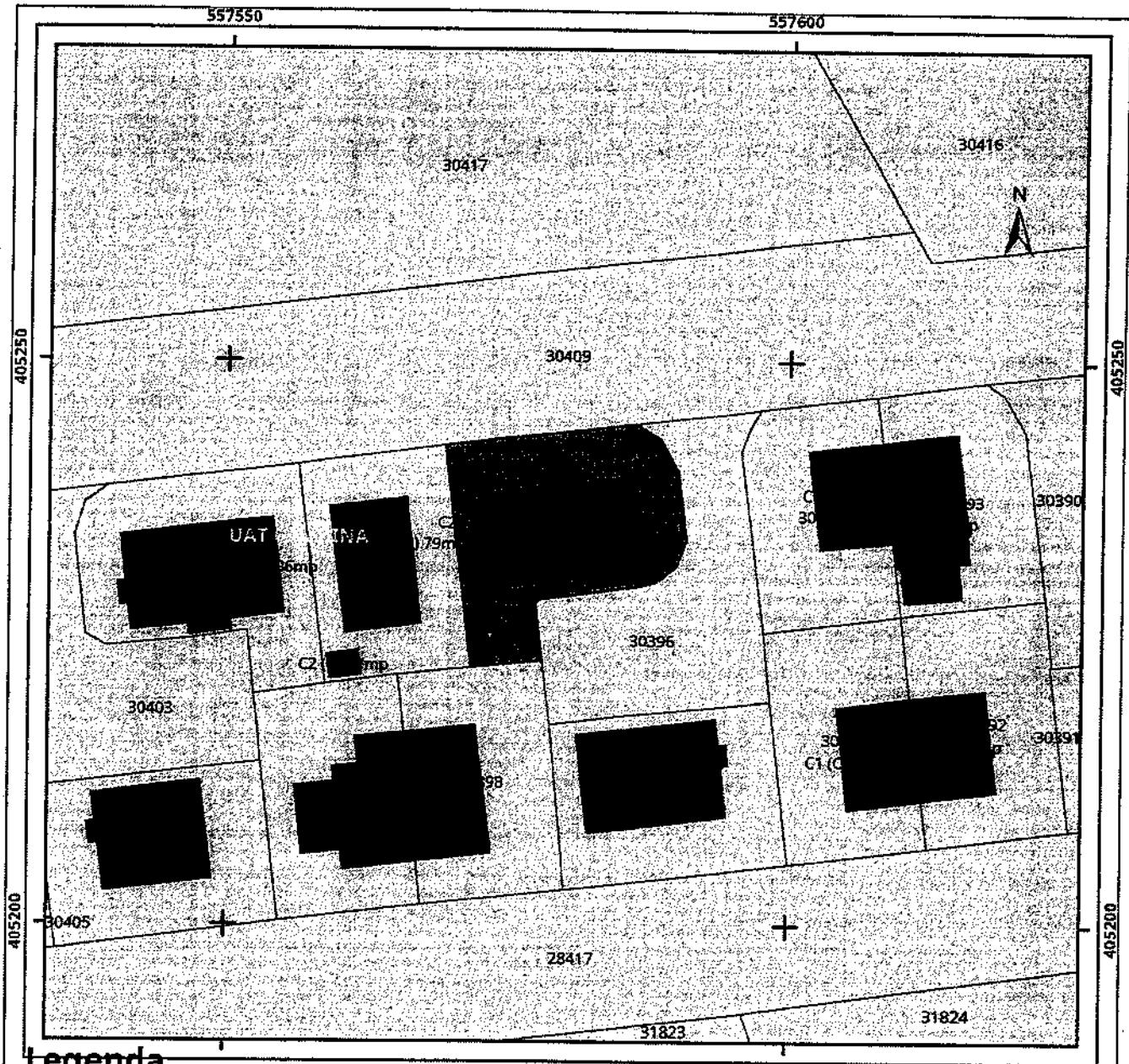


**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

pentru imobilul [redacted] UAT Câmpina / PRAHOVA,  
 Loc. Câmpina, S [redacted]

Nr.cerere	52867
Ziua	30
Luna	10
Anul	2025

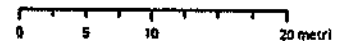
Teren: 319 mp  
 Teren: Intravilan  
 Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 319mp  
 Plan detaliu



**Legenda**

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA  
 ANEXA  
 LA CERTIFICATUL DE URBANISM  
 Nr. 499 din 24.10.2025  
 Arhitect not. [Signature]






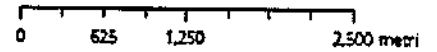
Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



**Legenda**

-  Intravilan
-  Legea 17
-  Legea 165



Sistem de proiectie Stereo 70

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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 05-12-2023  
Data și ora generării: 30-10-2025 15:05



SERVICIUL DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. 14497 din 13 Iunie 2017  
Dosar II.M.b.5.

## AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 104 din 19.06.2017

Ca urmare a cererii adresate de (1) [redacted] [redacted] - ,  
[redacted]  
cod poștal ..., telefon/fax 0721 386 649, e-mail : ..., înregistrată la nr. 14497 din 13 Iunie 2017.

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

### SE AUTORIZEAZĂ:

**EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE pentru (3) :**

**extindere terasă existentă cu 30 cm pe latura vestică , acoperire terasă din structură independentă de lemn și creare acces auto din scuar pe latura estică a terenului**

Pe imobilul - teren și/sau construcții, situat în județul Prahova, municipiul/orașul/comuna Câmpina , cod poștal 105600, strada [redacted]

Cartea funciară<sup>(4)</sup> nr. [redacted] T Câmpina  
Fișa bunului imobil..... sau nr. cadastral 20130

Terenul este situat în zona "A", de impozitare din mun. Câmpina conform HCL nr. 150 / 2006

Lucrări în valoare <sup>(5)</sup> de : **5.500,00 lei** (pentru extindere terasă existentă cu 30 cm pe latura vestică , acoperire terasă din structură independentă de lemn ) și  
**500,00 lei** (pentru creare acces auto din scuar pe latura estică a terenului)

În baza documentației tehnice - D.T, pentru autorizarea executării lucrărilor de construire P.A.C.+ P.O.E.), respectiv desființare a construcțiilor (P.A.D.+P.O.E.) nr.64 / 2016, a fost elaborată de S.C. "HOME A & I PROIECT" S.R.L. cu sediul în județul Prahova , municipiul Câmpina, cod poștal 105600 , strada [redacted] respectiv de arh. George Bonciu - arhitect/conducător arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 2412 în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei Teritoriale Prahova sub nr. 119 - 4924 din 25.05.2017 a Ordinului Arhitecților din România.

**CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI :**  
- se vor respecta prevederile din Certificatul de Urbanism nr. 479 din 07.11.2016.

A. Documentația tehnică - D.T. (P.A.C. + P.O.E. sau P.A.D.) - vizată spre neschimbare -, împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

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

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15<sup>1</sup>) din Legea nr. 50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

**B. Titularul autorizației este obligat :**

1. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.13) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.14) la Inspectoratul Teritorial în Construcții al județului Prahova, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
3. Să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.19) la inspectoratul în construcții al județului/municipiului București, odată cu convocarea comisiei de recepție ;
4. Să păstreze pe șantier, în perfectă stare, Autorizația de Construire și documentația tehnică - P.T. (P.A.C. + P.O.E./P.A.D.) vizată spre neschimbare, împreună cu Proiectul Tehnic - P.Th. și Detaliile de execuție pentru realizarea lucrărilor de construcții autorizate, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;
6. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
7. Să transporte în spații stabilite de comun acord cu operatorul de salubritate autorizat de Consiliul Local al mun. Câmpina, materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții;
8. Să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de 5 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. La începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de Identificare a Investiției" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);
10. La finalizarea execuției lucrărilor, să demonteze "Plăcuța de identificare a investiției";
11. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
12. Să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției, la terminarea lucrărilor ;
13. Să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";
14. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
15. Să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

C. Durata de execuție a lucrărilor este de 24 luni / zile, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. Termenul de valabilitate a autorizației este de 12 luni / zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,  
ing. Tiseanu Horia - Laurențiu



SECRETAR,  
Jr. Moldoveanu Elena

ARHITECT ȘEF,  
arch. Căliman Didona

Red. 2 ex., tehn. arh. Chiriță Virgil .....  
1ex. EMITENT / 1ex. BENEFICIAR  
DATA : 14 Iunie 2017

Taxele de autorizare în valoare de : 28,00 lei (pt. AC pentru extindere terasă existentă cu 30 cm pe latura vestică, acoperire terasă din structură independentă de lemn), 3,00 lei (pt. timbru de arh.), 3,00 lei (pt. creare acces auto din scuar pe latura estică a terenului) și 1,00 leu (pt. timbru de arh.) au fost achitate cu Chitanțele nr. 217.91(30), 217.92(33), 217.91(32) din data 19.06.2017.

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct / prin-poștă la data de ..... 2017, însoțită de 1 (un) exemplar din documentația tehnică - D.T., împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

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

se prelungește valabilitatea  
**AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE**

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, o altă autorizație de construire / desființare.

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

Întocmit,

Data prelungirii valabilității .....  
Achitat taxa de ..... lei, conform chitanței nr. .... din .....  
Transmis solicitantului la data de ..... direct / prin poștă.

<sup>1)</sup> Numele și prenumele solicitantului.

<sup>2)</sup> Adresa solicitantului.

<sup>3)</sup> Denumirea lucrării, descrierea concisă a lucrărilor autorizate, precum și alte date extrase din P.A.C. / P.A.D.

<sup>4)</sup> Se completează cu datele extrase din Cartea funciară sau din Fișa bunului imobil, după caz.

<sup>5)</sup> Valoarea lucrărilor, declarată de solicitant, înscrisă în cererea de autorizare, calculată în funcție de suprafața construită desfășurată a construcțiilor, ori valoarea lucrărilor de construcții și instalații aferente din devizul general al investiției.

<sup>6)</sup> Se completează cu nr. proiectului și data elaborării.

<sup>7)</sup> Se completează, după caz:

- consiliului județean;
  - Primăria Municipiului București;
  - Primăria Sectorului ..... al Municipiului București;
  - Primăria Municipiului Cămpina;
  - Primăria Orașului .....
  - Primăria Comunei .....
- <sup>8)</sup> Se completează, după caz:
- președintele consiliului județean;
  - primarul general al municipiului București;
  - primarul sectorului ..... al municipiului București;
  - primar : .....

AC 104/2018

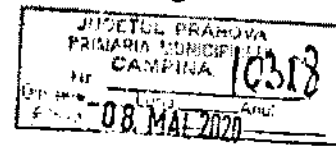
APROB ADMITEREA/ RESPINGEREA

ANEXA Nr. 2

INVESTITOR

la regulament

Repede Andrei



PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

Nr. 10318 din 08.04.2020

privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției : **Extindere terasa existenta cu 30 cm pe latura vestica, acoperire terasa din structura independenta din lemn si creare acces auto din scuar pe latura estica a terenului, lucrări executate în cadrul contractului încheiat între Repede Andrei și S.C. SORODIMMES CONSTRUCT S.R.L.**

1. Imobilul care face obiectul investiției se identifică după cum urmează:

- adresa administrativă: în Campina, [redacted] Jud. Prahova
- număr cadastral/număr topografic 20130
- număr carte funciară 20130

2. Lucrările au fost executate în baza autorizației de construire nr. 104, eliberată de Primăria Municipiului Campina la data de 19.06.2017 cu valabilitate până la data: 10.04.2020

3. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea de la data: 09.04.2020 până la data: 08.04.2020, fiind formată din:

Președinte: [redacted]

Membri:

Arh. Caliman Didona

Primăria Municipiului Campina

Ing. Pantiru Teodor

4. Au mai fost prezenți: (nume și prenume, calitatea, semnătura)

Nume și prenume	Calitatea	Semnătura
Bonciu Georgel	arh. sef proiect	
Ababei Liliana	diriginte de santier	

5. Secretariatul a fost asigurat de Ing. Lillana Ababei - diriginte de santier autorizat in domeniul/ domeniile 2.2 autorizatie nr. 00015614

6. Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor:

6.1. Capacități fizice realizate - Extindere terasa existenta cu 30 cm pe latura vestica, realizare structura de lemn independenta si acoperire terasa S= 21,85 mp. Accesul auto din scuar nu se va mai realiza conform declaratiei beneficiarului anexa la prezentul proces verbal

6.2. Nu au fost remediate aspectele consemnate în Procesul-verbal de suspendare a procesului de recepție la terminarea lucrărilor, inclusiv cele rezultate în urma expertizelor tehnice, ridicărilor topografice, încercărilor suplimentare, probelor, măsurătorilor și altor teste solicitate, în termenul de remediere, cuprinse în lista din Anexa nr. 1 la prezentul proces - verbal; - nu este cazul

6.3. Nu au fost realizate măsurile prevăzute în avizul de securitate la incendiu și în documentația de execuție din punct de vedere al prevenirii și al stingerii incendiilor cuprinse în lista din Anexa nr. 2 la prezentul proces - verbal - nu este cazul

6.4. Lucrările cuprinse în lista din Anexa nr. 3 la prezentul proces - verbal prezintă vicii care nu pot fi înlăturate și care prin natura lor implică nerealizarea uneia sau a mai multor cerințe fundamentale, caz în care se impun expertize tehnice, reproiectări, refaceri de lucrări și altele - nu este cazul

6.5. Valoarea finală a lucrărilor executate este de 15.000 lei fără TVA, 17.850 lei cu TVA.

6.6. Perioada de garanție: 1 an

6.7. Alte constatări, inclusiv ca urmare a solicitărilor suplimentare ale comisiei (nu s-a putut examina nemijlocit construcția, se constată că lucrările nu respectă autorizația de construire, reprezentantul autorității administrației publice competente care a emis autorizația de construire/desființare, al Inspectoratului de Stat în Construcții - I.S.C., al direcțiilor județene pentru cultură/Direcției pentru Cultură a Municipiului București sau al Inspectoratelor județene pentru situații de urgență propun respingerea recepției, etc.):

- nu este cazul

7. În urma constatărilor făcute, comisia de recepție decide:

admiterea recepției la terminarea lucrărilor;

respingerea recepției la terminarea lucrărilor;

8. Comisia de recepție motivează decizia luată prin:

LUCRARILE AU FOST REALIZATE CU RESPECTAREA PREVEDERILOR AUTORIZAȚIEI DE  
CONSTRUIRE

9. Comisia de recepție recomandă luarea următoarelor măsuri:

ADMITEREA RECEPȚIEI ȘI ÎNSCRIEREA CONSTRUCȚIEI ÎN EVIDENȚELE FISCALE ȘI  
CADASTRALE

10. Prezentul proces-verbal, conținând 2 file și 0 anexe numerotate, cu un total de 2 file, a fost  
încheiat astăzi ..... 28.05.2020 ..... în 3 exemplare.

11. Alte mențiuni \_\_\_\_\_

Comisia de recepție

Semnături

Președinte

Membrii

Arh. Caliman Didona

Ing. Pantiru Teodor

Alți participanți

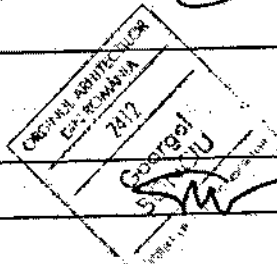
Sef proiect: arh. Georget Bonciu

Diriginte de santier: ing. Ababei Liliana

MUNICIPIUL CAMPINA  
CERTIFICAT PENTRU REALITATE,  
REGULARITATE, LEGALITATE

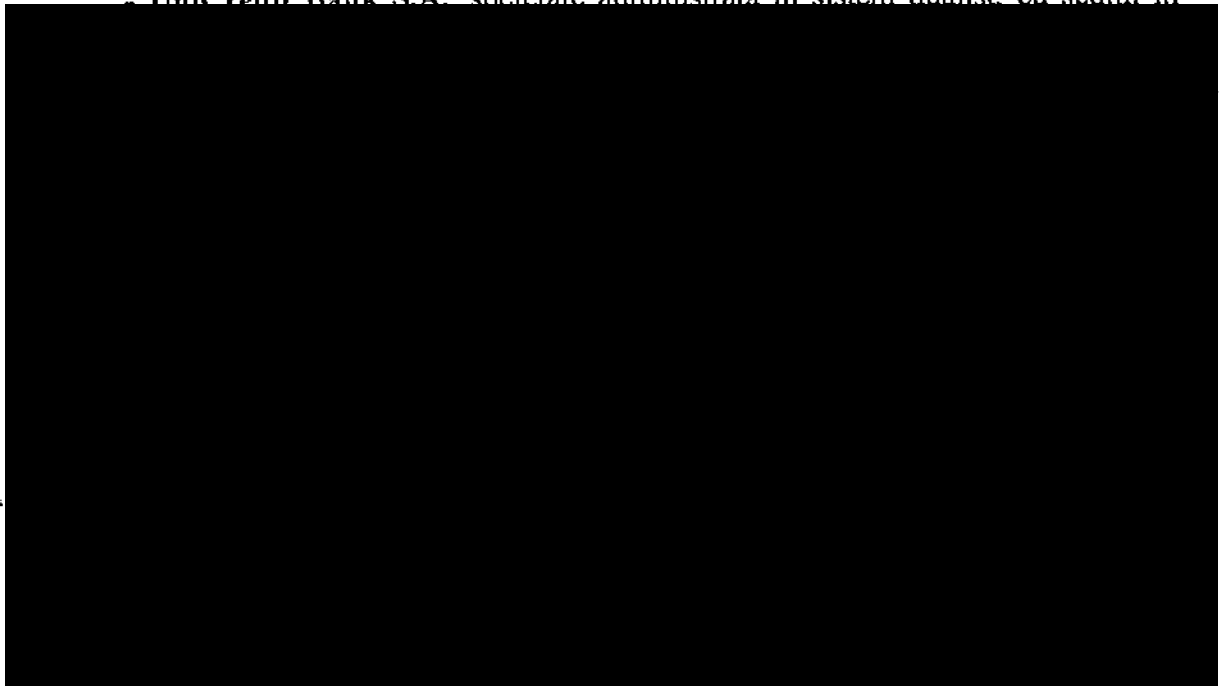
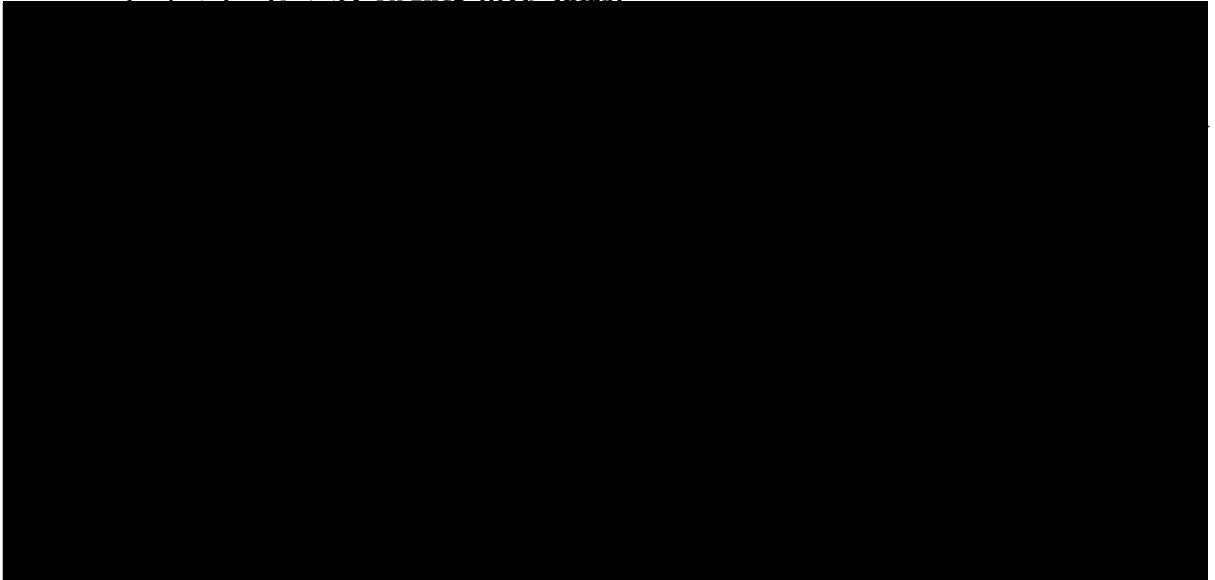
Caliman Didona

Data

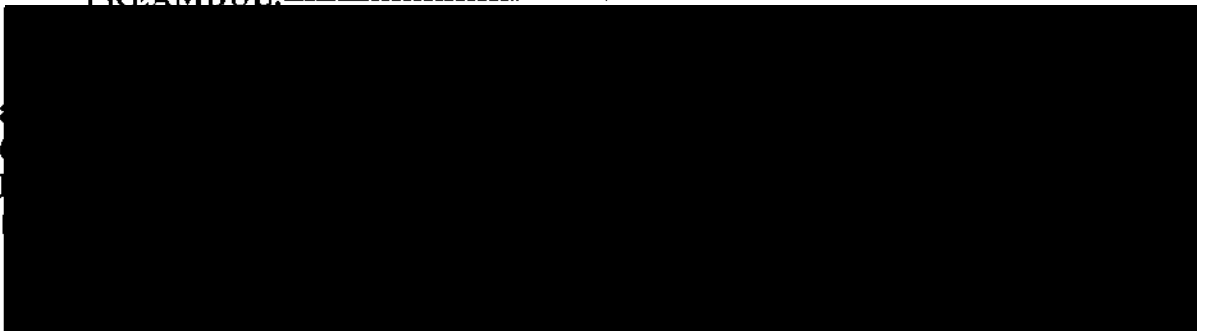


DUPLICAT  
CONTRACT DE VÂNZARE  
CU GARANȚIE IPOTECARĂ

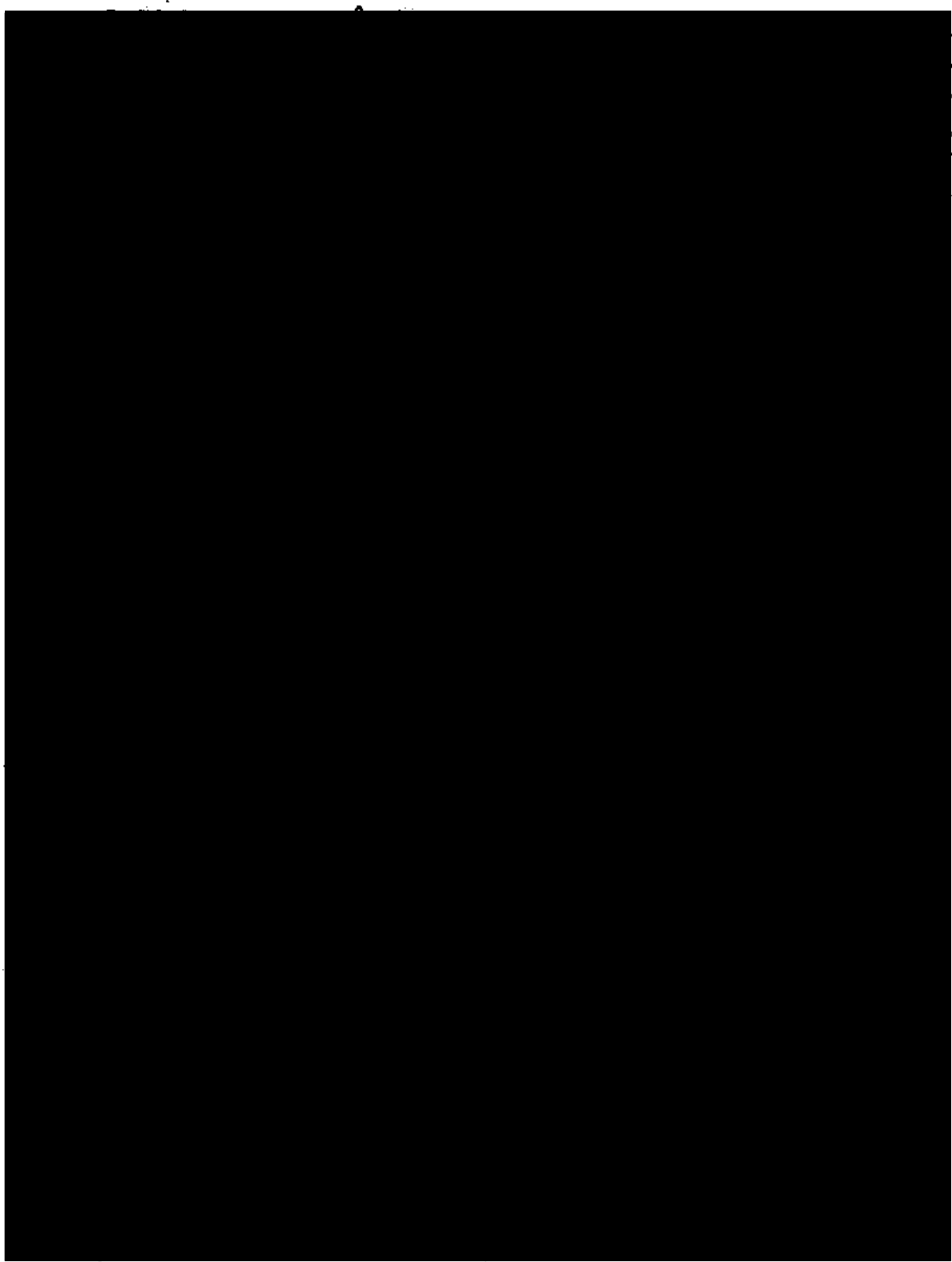
PĂRȚI: \_\_\_\_\_

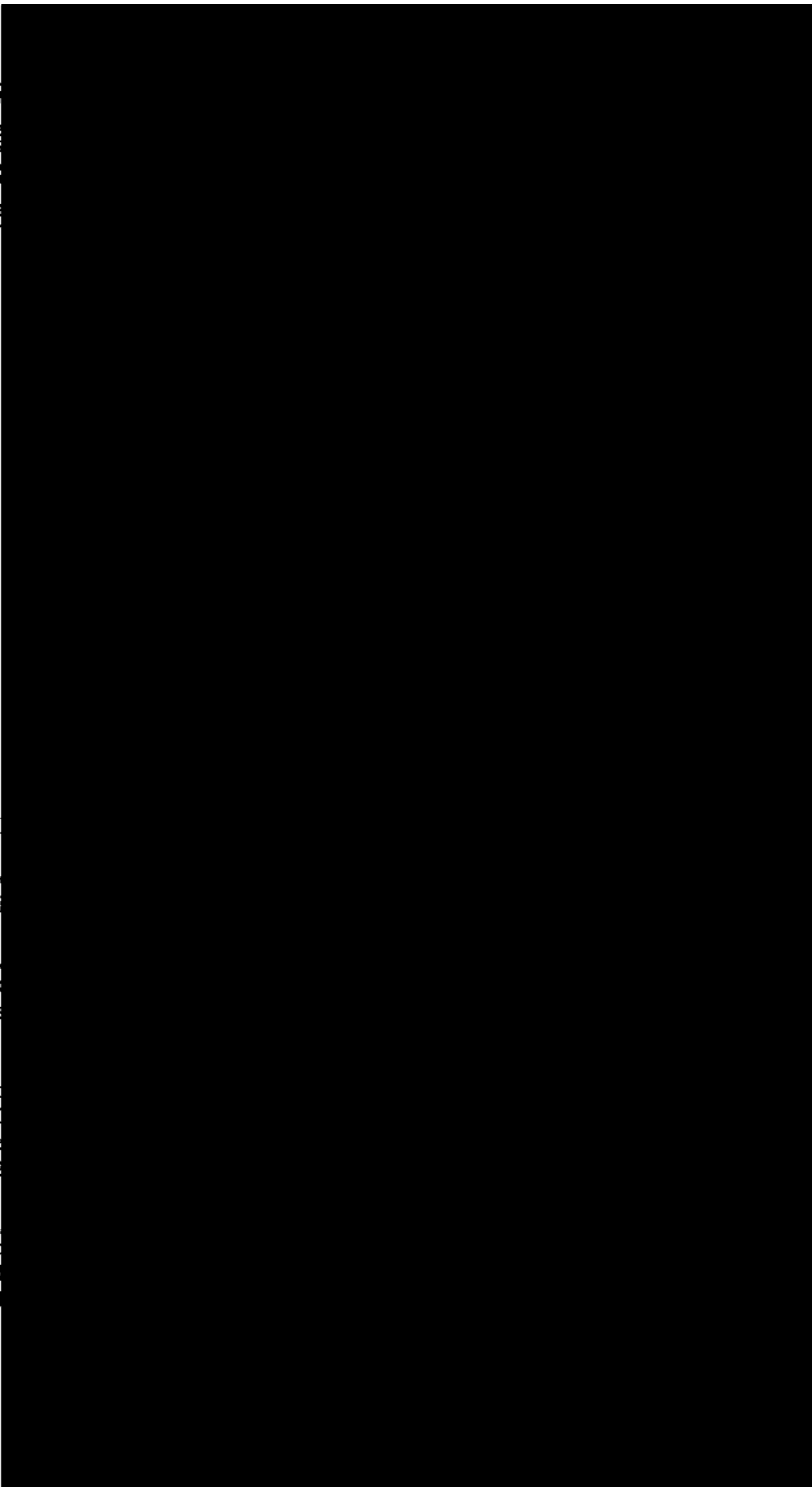


PREAMBUL: \_\_\_\_\_



1111



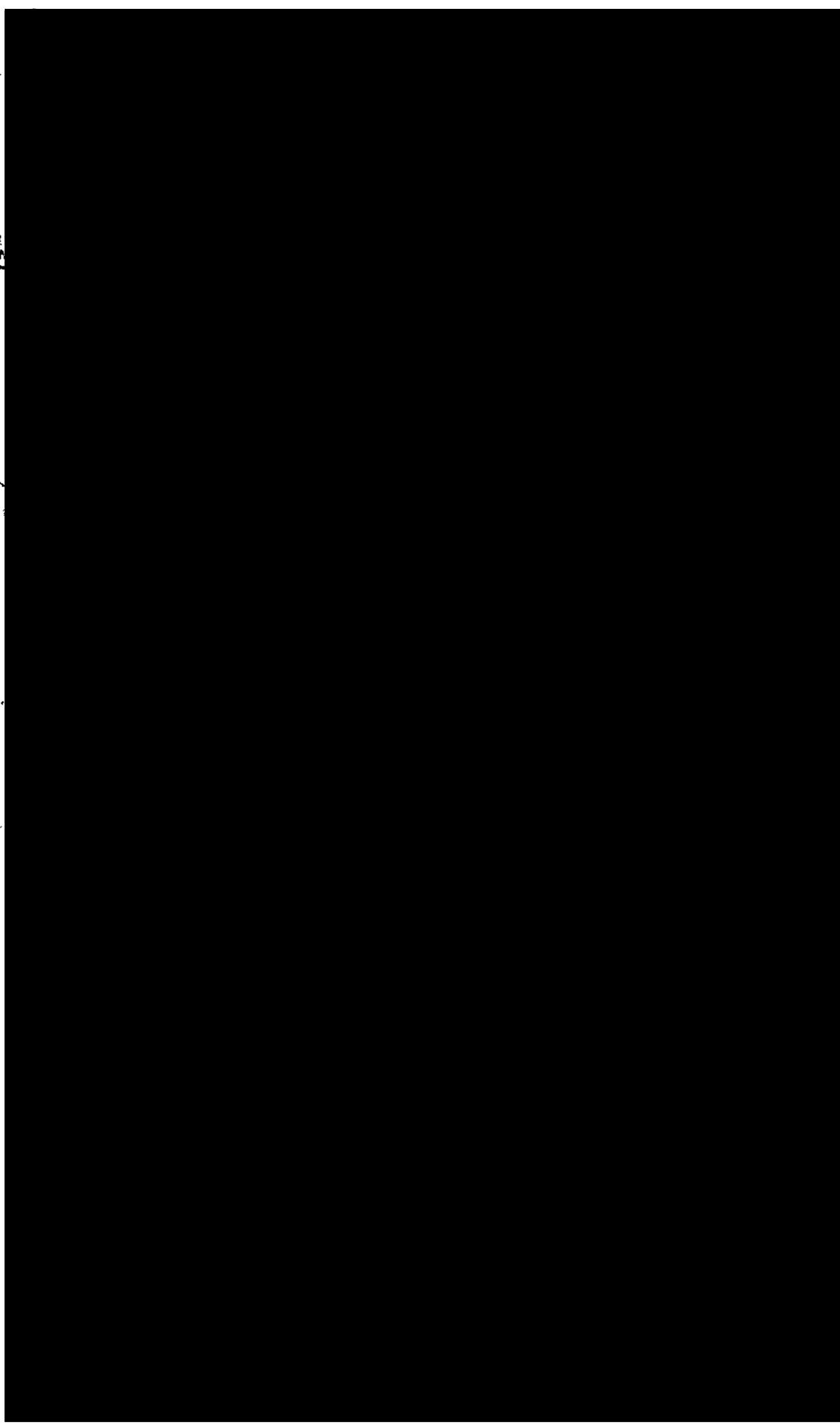


0  
0  
e  
2  
i  
P  
c  
0

pr  
fo  
ad  
pe  
m  
pr  
un  
vá  
se  
re  
in  
pr  
cu  
co  
un  
in  
pr  
un  
ba  
au  
nu  
as  
as  
I  
C  
co  
de  
R  
st  
en  
C  
te  
vá



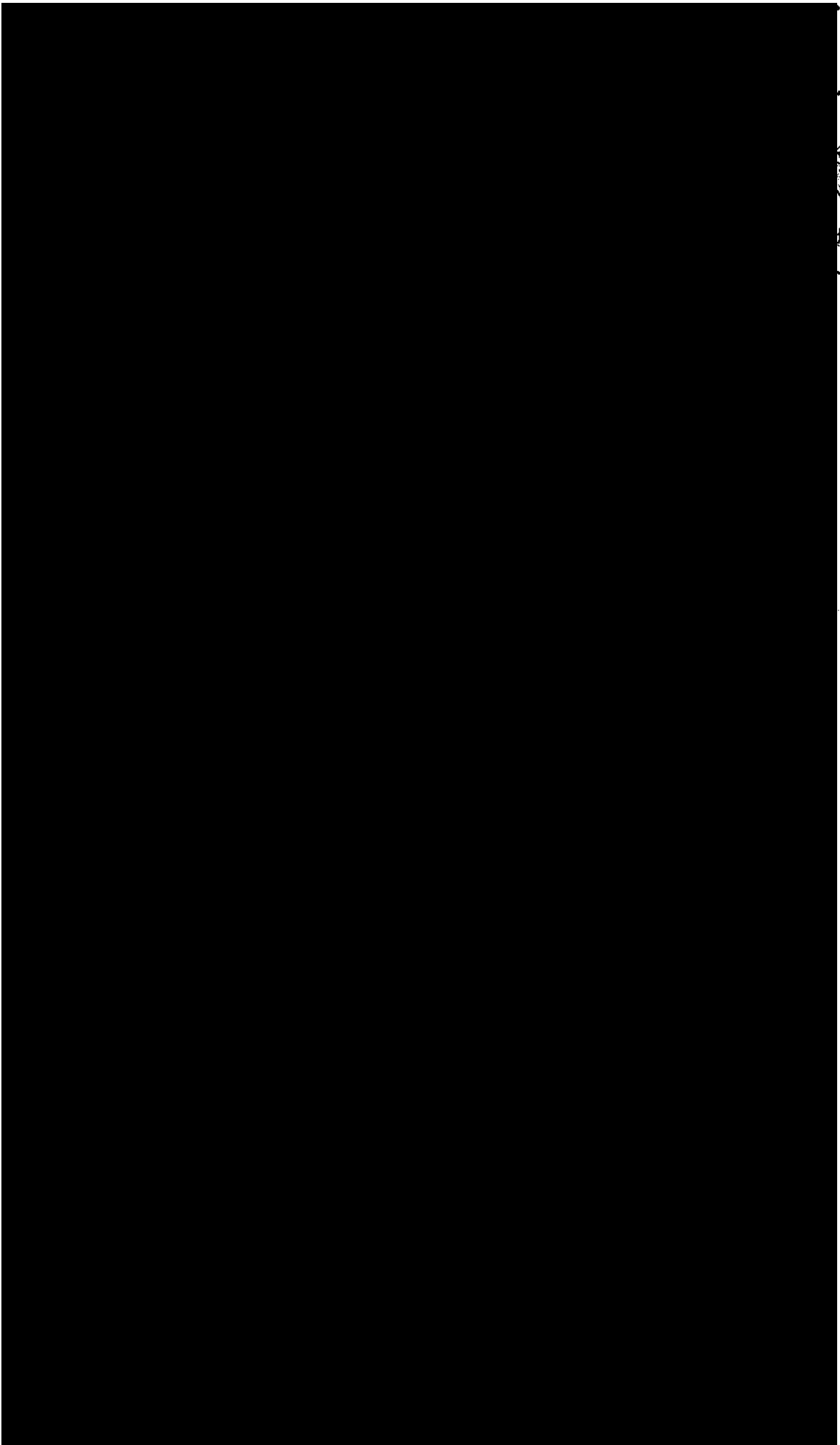
a  
a  
l  
e  
t  
t  
e  
r  
s



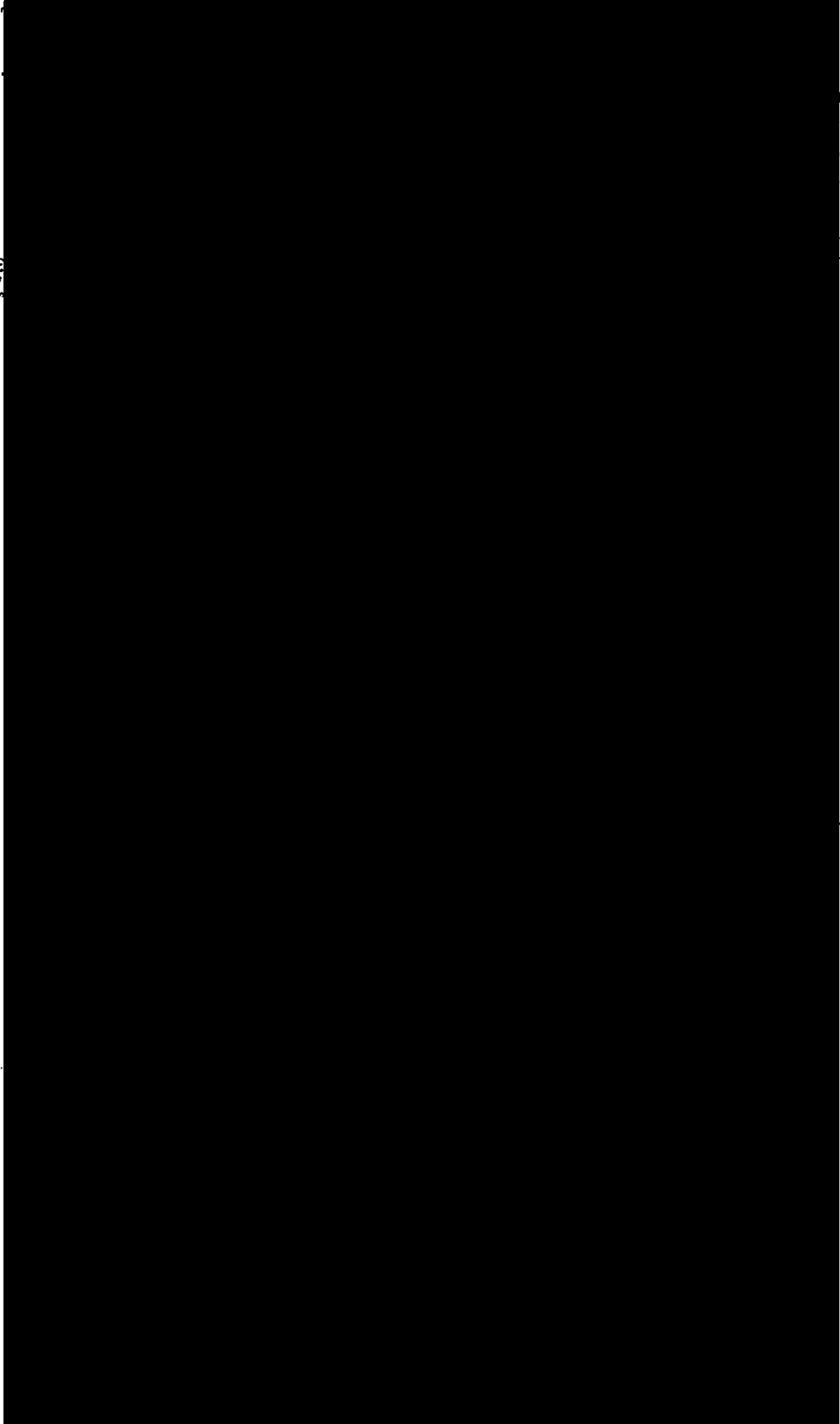
122

(

(



18  
4

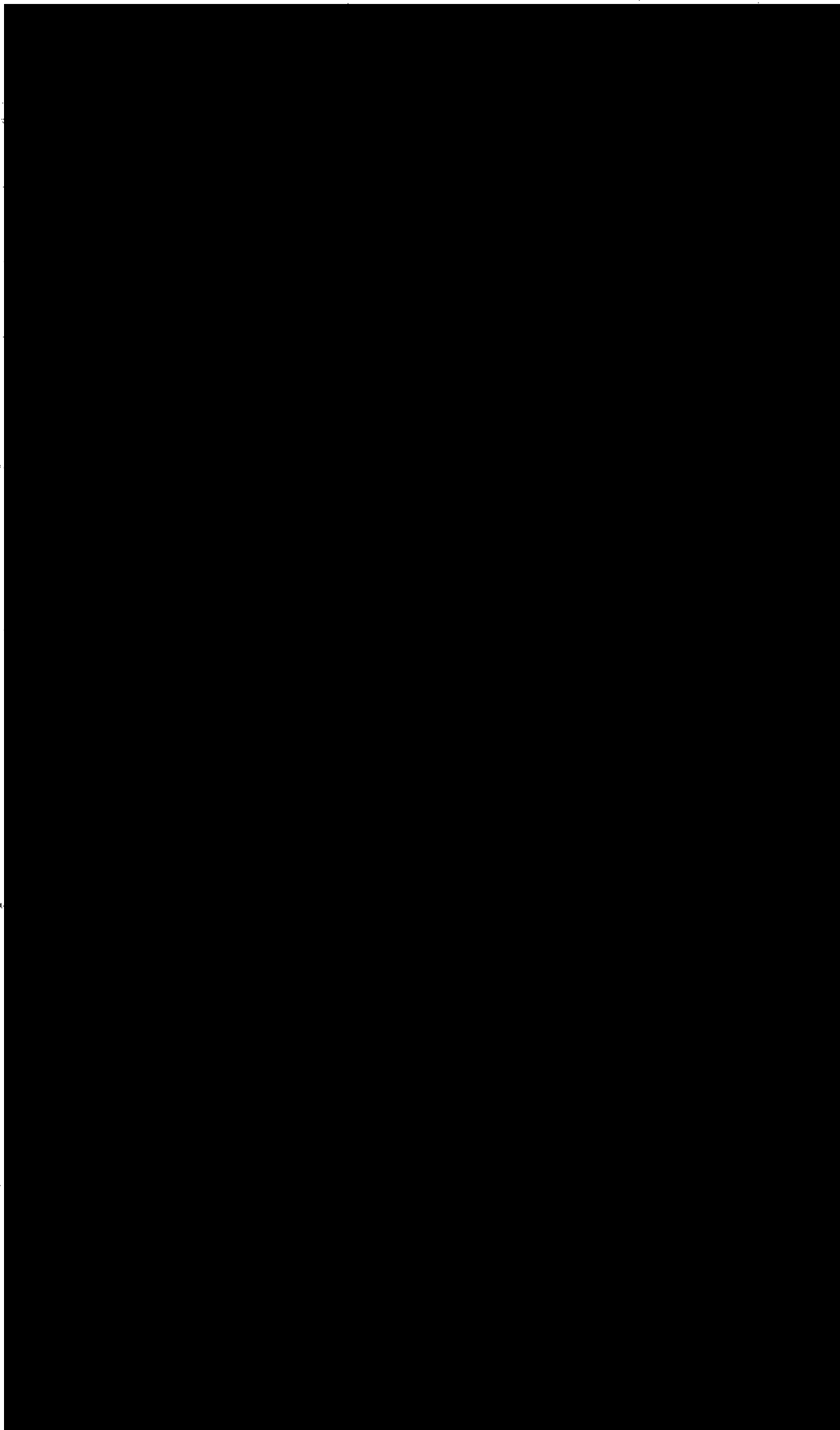


A  
A

urã  
are  
de  
lui  
are  
sã  
ea  
ce  
ea

ra  
se  
te  
l,

n  
r

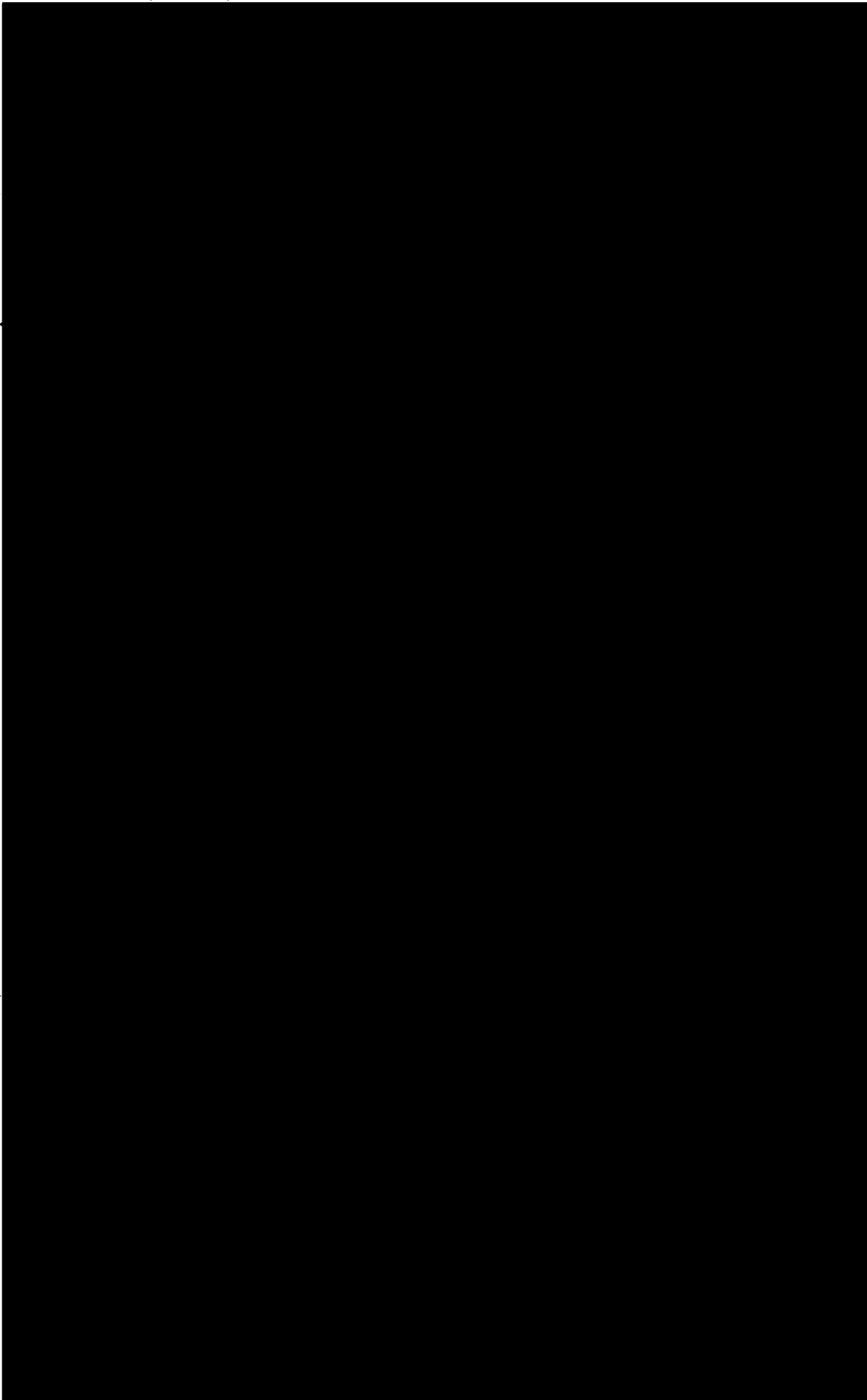


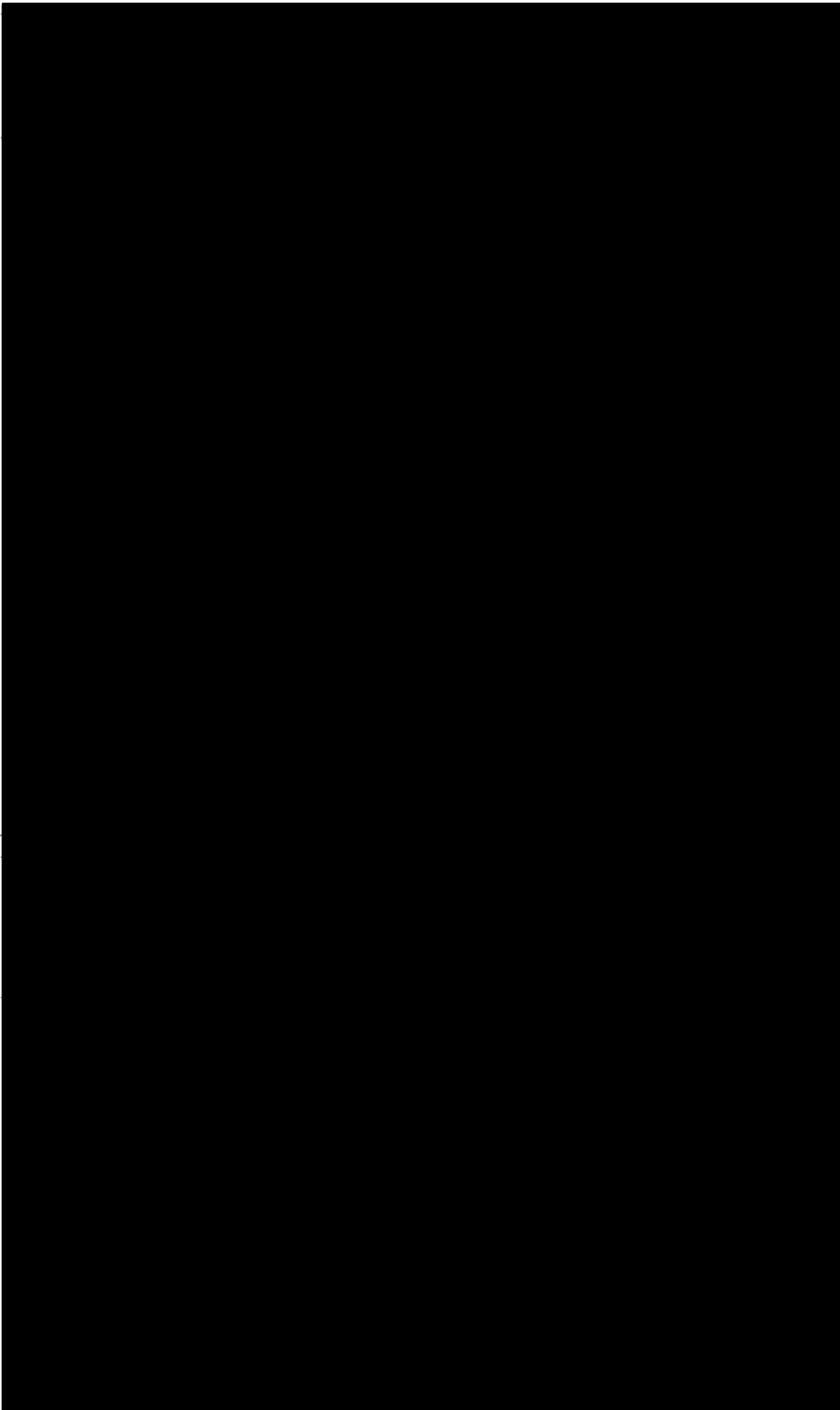
11  
A

12

13

246





13

n

n

n

n

a

c

n

a

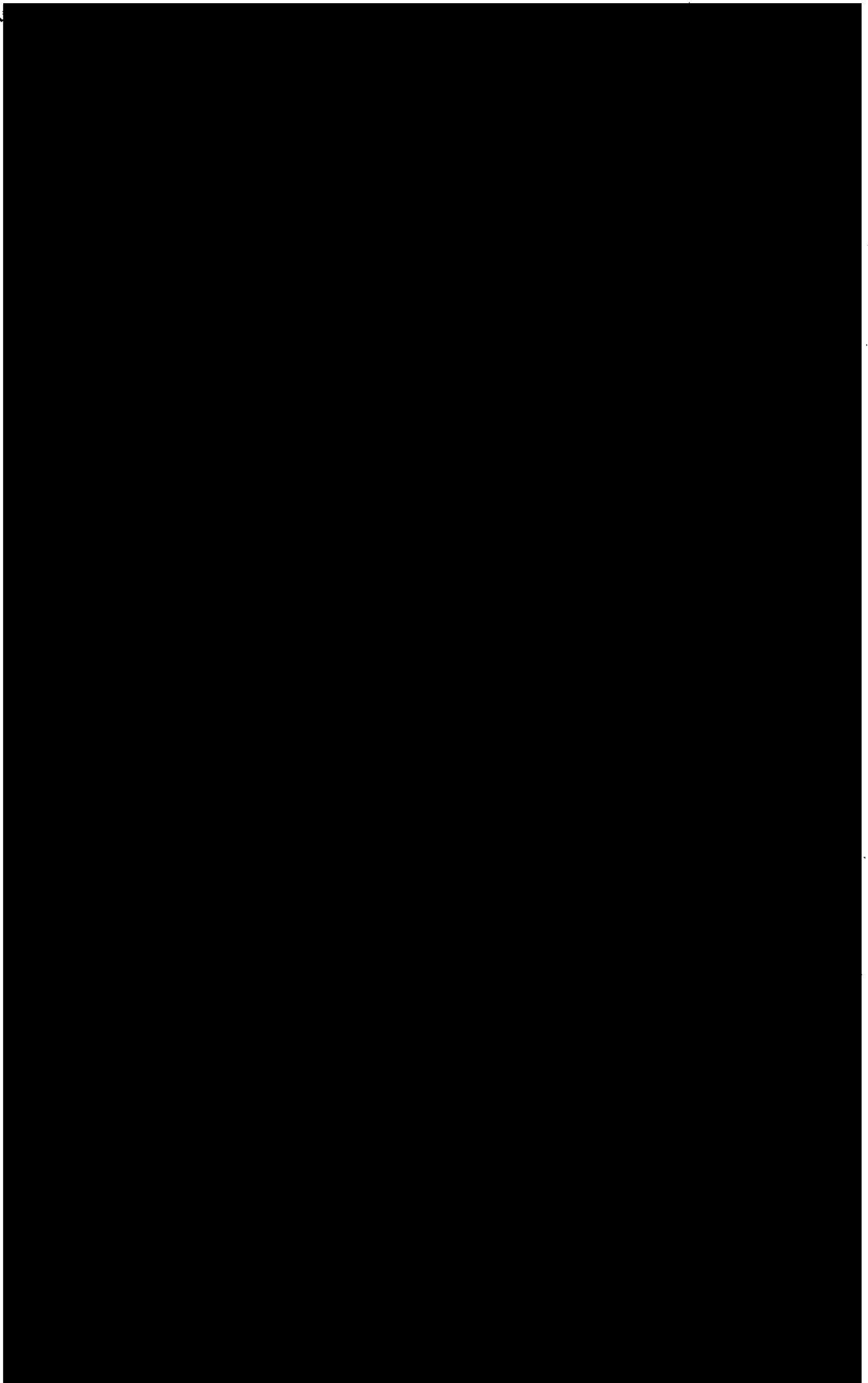
n

a

a

/

i





AC

ac

se

te

to

n

v

i

o

t

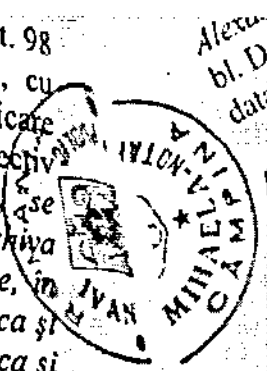
c

y

s

a

Noi, părțile semnate, declarăm că am luat la cunoștință de prevederile Art. 98 din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, coroborate cu prevederile Art. 225 din Regulamentul de aplicare a Legii notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995 din 24.07.2013, respectiv de faptul că actul notarial care se încheie în formă autentică, de către notarul public, întocmește, potrivit legii, într-un singur exemplar original, care se păstrează în arhiva biroului notarial, iar "fiecărei persoane parte în act i se eliberează, la cerere, în numărul solicitat, duplicate de pe actul original, care au aceeași forță probantă ca și originalul și, dacă actul constată o creanță certă, lichidă și exigibilă, constituie, ca și originalul, titlu executoriu".



Tehnoredactat și autentificat la Notarul Public MIHAELA IVAN, astăzi, 21 martie 2016, într-un singur exemplar original, care se păstrează în arhiva biroului notarial.

Pentru prezentul act se emit 5 duplicate, astăzi, data autentificării actului autentic notarial, din care un exemplar se păstrează în arhiva biroului notarial alături de actul autentic, 3 exemplare se înmânează părților și un exemplar se transmite B.C.P.I. Campina.

**PROPRIETAR**

**MUNICIPIUL CAMPINA**  
*Prin împuternicit*  
**OLĂRAȘU LAURENȚIU-PETRE**  
S.S.

**SUPERFICIARI**

**DUMITRESCU AL ELIADE**  
S.S.

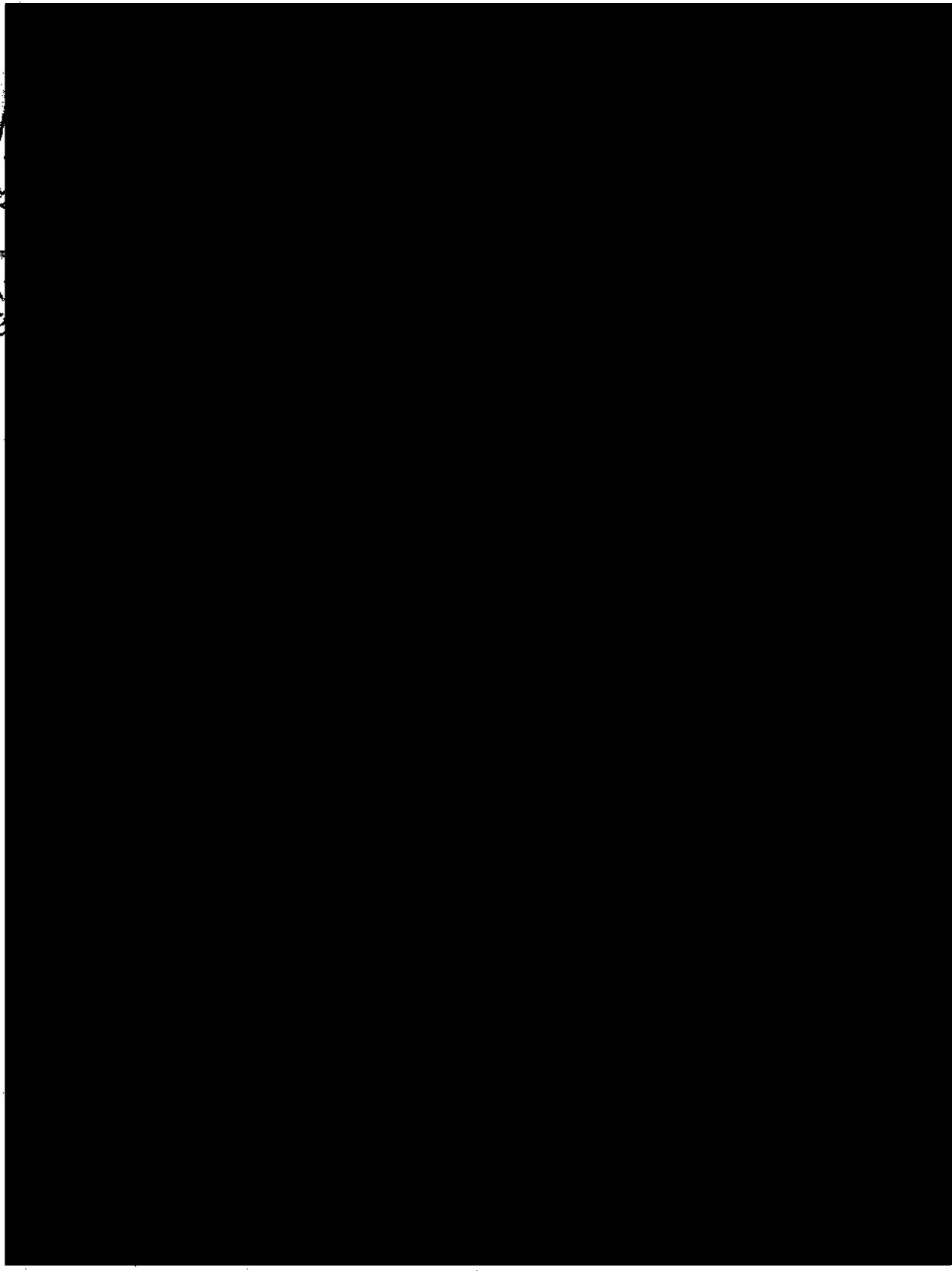
**DUMITRESCU I. ELENA**  
S.S.

**ROMANIA**  
**UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI**  
**SOCIETATE PROFESIONALĂ ANGHIARITĂ**  
- SĂVULESCU VASILE IVY GAMBINGIA  
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE NR. 307/2017/17.12.2016  
Cămin: Măgurele, Bulevardul BIRZAS, nr. 68, județul Prahova  
Telefon: 0244/306.020/32011  
Fax: 0244/306.020  
E-mail: birou@notari.ro; mail@notari.ro

**ÎNCHIRIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1075**  
**ANUL 2016, luna martie, ziua 21**

În calitate de **MIHAELA IVAN**, Notar Public la sediul Biroului s-au prezentat:  
**OLĂRAȘU LAURENȚIU-PETRE**, cetățean român, CNP 1670708290093,  
născut în orașul Balca, județul Prahova, județul Prahova, domiciliat în comuna  
Blănești, județul Prahova, nr. 650, Județul Prahova, identificat cu CI seria PE nr. 912353  
eliberată la data 15.04.2010 de B.C.P.I. Campina, în calitate de împuternicit al  
**MUNICIPIULUI CAMPINA și CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI**  
**CAMPINA**, conform împuternicirii nr. 2698/16.03.2016.

10/20/01  
MTH  
C



CONSILIUL LOCAL  
AL MUNICIPIULUI CÂMPINA  
JUDEȚUL PRAHOVA



## HOTĂRÂRE

privind aprobarea unor reglementări referitoare la situația juridică a terenurilor situate în Municipiul Câmpina, str.Siretului și str.Prutului, pe care sunt edificate locuințe construite prin A.N.L.

Având în vedere:

- expunerea de motive nr.63.956/22 iulie 2015 a d-lui consilier Enache Dragomir, prin care propune aprobarea unor reglementări referitoare la situația juridică a terenurilor situate în Municipiul Câmpina pe care sunt edificate locuințe construite prin A.N.L.;

- rapoartele de specialitate promovate de Serviciul administrarea domeniului public și privat și Serviciul juridic, resurse umane, ș.a.m.d;

- 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 administrație publică locală, juridic, relații cu publicul, servicii și comerț, muncă și probleme sociale, ș.a.m.d.;

- avizul secretarului municipiului Câmpina;

Văzând prevederile art.693 – 702 din Codul civil;

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 constituirea dreptului de suprafață asupra terenurilor situate în Municipiul Câmpina, str.Siretului și str.Prutului, pe care sunt edificate locuințe construite prin A.N.L., pentru care au fost încheiate contracte de concesiune, dar acestea nu au fost notate în Cartea funciară sau concesiionarii nu au semnat și ridicat contractele de concesiune.

**Art.2.** - Contractele privind constituirea dreptului de suprafață se vor încheia pe perioada existenței construcțiilor, dar nu mai mult de 99 de ani, cu posibilitate de prelungire cu acordul părților.

**Art.3. (1)** - Nivelul prestației plătite de suprafațiar este de 1 euro/m.p./an.

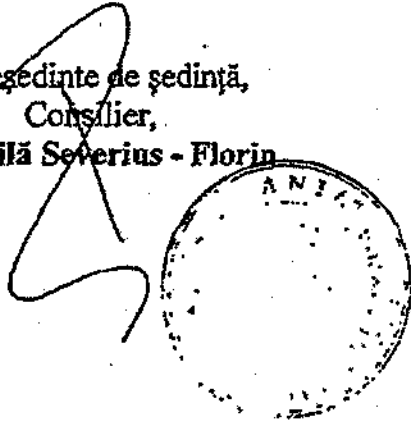
**(2)** - Pentru primul an, contravaloarea prestației se va plăti anterior semnării contractului privind constituirea dreptului de suprafață, proporțional pentru perioada rămasă până la 31 dec., iar ulterior, la termenele și în condițiile plății impozitelor și taxelor locale.

**Art.4.** - Aprobă Contractul cadru privind constituirea dreptului de suprafață, conform ANEXEI, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.5. – Prezenta hotărâre se comunică:**

- Instituției Prefectului județului Prahova;
- Primarului municipiului Câmpina;
- Direcției economice;
- Direcției investiții;
- Serviciului juridic, resurse umane, ș.a.m.d.;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat;
- Biroului urbanism și amenajarea teritoriului;
- Oficiului agricol.

Președinte de ședință,  
Consilier,  
**Frățilă Severius - Florin**



Contrasemnează,  
Secretar,  
**jr. Moldoveanu Paul**

*Moldoveanu Paul*

**Câmpina, 30 iulie 2015**  
**Nr.84**

**Cod FP-06-01, ver.1**