ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CÂMPINA

PROIECT DE HOTĂRÂRE

nr.62 din 21.05.2026

privind aprobarea vânzării fără licitaţie publică a terenului aparţinând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafaţă de 31,59 mp indiviz din 804 mp, Carte Funciară/Număr cadastral [redacted] aferent [redacted] Carte Funciară/ Număr cadastral [redacted] prin exercitarea dreptului de preemţiune de către [redacted] proprietarii apartamentului

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

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

- art.129, alin.(1), alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b), art.363, alin.(6) – alin.(8) şi art.364 din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

Ţinând cont de:

- nota de fundamentare nr.14293/01 aprilie 2026, întocmită de Serviciul administrarea domeniului public şi privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;

- adresa înregistrată la Primăria Municipiului Câmpina sub nr.15260/07 aprilie 2025, completată prin adresele înregistrate la Primăria Municipiului Câmpina sub nr.21562/18 mai 2026 şi nr.21572/18 mai 2026, formulate de dna Istrătescu Camelia şi dl Istrătescu Gabriel;

Luând act de:

- referatul de aprobare nr.22390/22 mai 2026 al dlor Leica Rudolf, Ene Bogdan-Constantin şi Moisescu Nicolae – consilieri locali, prin care propun aprobarea vânzării fără licitaţie publică a terenului aparţinând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafaţă de 31,59 mp indiviz din 804 mp, Carte Funciară/Număr cadastral [redacted] aferent apartamentului nr.5, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] arte Funciară/ Număr cadastral [redacted] prin exercitarea dreptului de preemţiune de [redacted] proprietarii apartamentului;

- raportul nr.22.520/22 mai 2026, întocmit de Direcţia administrarea domeniului public şi privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;

- raportul nr.22.521/22 mai 2026 , întocmit de Direcţia juridică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;

- raportul nr.22.522/22 mai 2026 , întocmit de Direcţia economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;

- raportul nr.22.523/22 mai 2026 , întocmit de Arhitectul Şef al Municipiului Câmpina;

- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia buget, finanţe, programe finanţare europeană, administrarea domeniului public şi privat şi agricultură;

- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia administraţie publică locală, juridic, relaţii cu publicul, servicii şi comerţ, muncă şi probleme sociale, spaţiu locativ, ş.a.m.d.;

- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie şi protecţia mediului;

- avizul Secretarului General al Municipiului Câmpina, înregistrat sub nr.22.524/22 mai 2026 ;

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CÂMPINA

adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. Aprobă Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat membru titular ANEVAR ec.Constantin Valerică - expert evaluator, pentru terenul în suprafaţă de 31,59 mp indiviz din 804 mp, Carte Funciară/Număr cadastral [redacted] aferent apartamentului [redacted] judeţul Prahova, ANEXA nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.(1) Aprobă vânzarea fără licitaţie publică a terenului aparţinând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafaţă de 31,59 mp indiviz din 804 mp, Carte Funciară/Număr cadastral [redacted] aferent apartamentului [redacted] situat în Municipiul Câmpina, [redacted] prin exercitarea dreptului de preemţiune de către [redacted] proprietarii apartamentului, identificat conform ANEXEI nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Aprobă preţul de vânzare a terenului, respectiv 2.000 euro (plus T.V.A.) pe baza Raportului de evaluare aprobat prin prezenta hotărâre.

(3) Preţul de vânzare va fi stabilit la cursul valutar al B.N.R., leu-euro, din ziua efectuării plăţii.

(4) Cumpărătorul va achita integral preţul vânzării la încheierea actului autentic de vânzare.

Art.3. Prezenta hotărâre îşi 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.4. În termen de 15 zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri [redacted] vor fi notificaţi, aceştia putându-şi exprima opţiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Art.5. Primarul Municipiului Câmpina, în calitate de reprezentant legal al unităţii administrativ - teritoriale, poate împuternici, în condiţiile legii, persoane cu studii juridice din aparatul de specialitate, să semneze pentru şi în numele Municipiului Câmpina, contractul de vânzare încheiat între această unitate administrativ - teritorială şi solicitanţi, conform legii.

Art.6. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri orice dispoziţie contrară îşi încetează aplicabilitatea.

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituţiei Prefectului Judeţului Prahova;
- Primarului Municipiului Câmpina;
- Direcţiei economice;
- Direcţiei juridice;
- Direcţiei administrarea domeniului public şi privat;
- Arhitectului Şef;
- Oficiului agricol;

[redacted]

INIŢIATORI PROIECT:
Rudolf LEICA
consilier local

Bogdan-Constantin ENE
consilier local

Nicolae MOISESCU
consilier local

AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI CÂMPINA
Elena MOLDOVEANU

ANEXA NR.1

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR
ec. CONSTANTIN VALERICĂ – EXPERT EVALUATOR
Evaluator proprietati imobiliare (EPI), bunuri mobile (BM) si întreprinderi (EI)
Câmpina, Romania, Str. Muscelului, nr. 40, jud. Prahova
C.I.F. RO 24636618
tel./fax 0244-332.177, Mobil 0722-534.379
e-mail: ec.vconstantin@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Obiectiv: Teren intravilan c.c in suprafata de 31,59 mp aferent [redacted] indiviz din suprafata totala de 804 mp, nr. cadastral [redacted]

Amplasament: mun. Campina, [redacted]

Client: **MUNICIPIUL CAMPINA**

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

DATA: MARTIE 2026

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluarii: Teren intravilan c.c in suprafata de 31,59 mp aferent apartamentului nr.5, indiviz din suprafata totala de 804 mp, nr. cadastral [redacted]

Amplasament: mun. Campina, [redacted]

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. 9657/05.03.2025.

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

Utilizarea desemnata: in vederea vanzarii.

Data evaluarii: **18.03.2026**
Data raportului: **26.03.2026**

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 c.c in suprafata de 31,59 mp	10.188	2.000

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata – lei/mp	Valoare de piata - euro/mp
1	Teren intravilan c.c in suprafata de 31,59 mp	322,51	61,80

Concluzia asupra valorii

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

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei	Valoare de piata - euro
1	Teren intravilan c.c in suprafata de 31,59 mp	10.188	2.000

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata – lei/mp	Valoare de piata - euro/mp
1	Teren intravilan c.c in suprafata de 31,59 mp	322,51	61,80

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

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

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

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 cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

- ✓ Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse în prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii.
- ✓ Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele semnificative si ipotezele speciale semnificative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, imparțiale si nepartinitoare.
- ✓ Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate în prezenta misiune, exceptie facând rolul mentionat aici.
- ✓ Implicarea mea în aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului în functie de opinia mea.
- ✓ Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si întocmirea acestui raport, în concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – (SEV) editia 2025.
- ✓ Posed cunostintele si experienta necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate în raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

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

CAPITOLUL II–TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI COMPETENTA ACESTUIA

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

2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI

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

2.3. UTILIZAREA DESEMNATA: în vederea vanzarii.

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

Obiectul evaluarii: Teren intravilan c.c in suprafata de 31,59 mp aferent apartamentului nr.5, indiviz din suprafata totala de 804 mp, nr. cadastral [redacted]

Amplasament: mun. Campina, [redacted]

Drepturi de proprietate evaluate
Proprietatea apartine MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 9657/05.03.2025.

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

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

Valoarea „ – este o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, in cadrul unuis chimb".

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

2.6. DATA EVALUARII

Data evaluarii: 18.03.2026, curs BNR: 1Euro = 5,0940 lei .
Data raportului : 26.03.2026.

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 18.03.2026, 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 - Cadrul general (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informaţii şi date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare şi raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii 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;
- Situatia 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 obligatiilorcontractuale.

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

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

2.11. DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

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

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

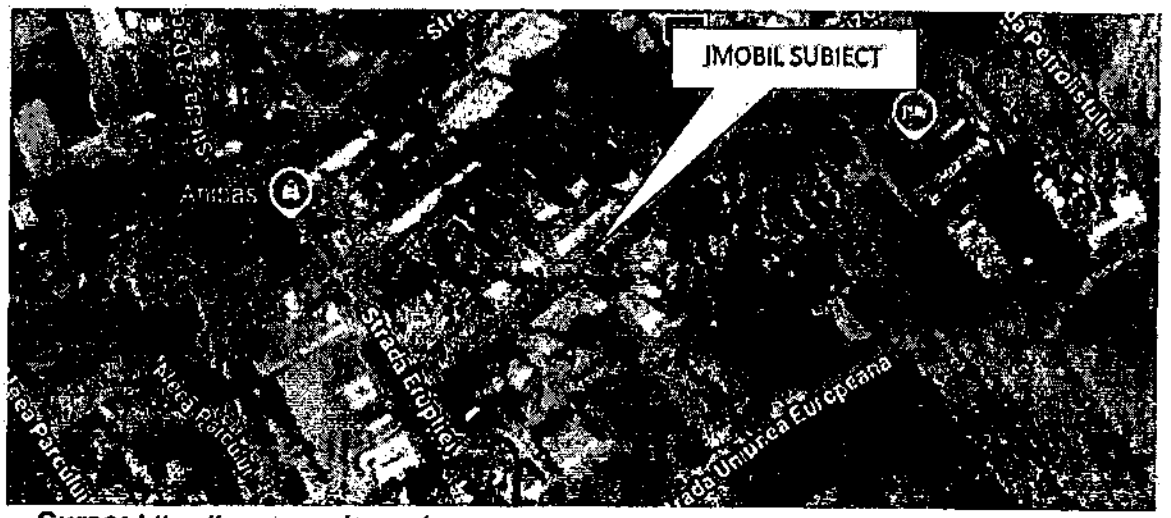
2.12. MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA

Opinia finala a evaluarii este prezentata în LEI si EUR. Cursul de schimb leu/euro valabil la data evaluarii 18.03.2026 curs BNR: 1Euro = 5,0940 lei.

CAPITOLUL III – PREZENTAREA DATELOR

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

Zona de amplasare, conform inspectiei efectuate de evaluator, în baza documentelor atasate la Raport, este în mun. Campina, [redacted] Prahova, zona semicentrala, cu caracter rezidential (locuinte unifamiliare si blocuri de locuinte) si administrativa.



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

3.2. DESCRIEREA SITUATIE JURIDICE

Teren intravilan c.c in suprafata de 31,59 mp aferent [redacted] indiviz din suprafata totala de 804 mp, nr. cadastral [redacted]

3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Date tehnice:

- Suprafata: 31,59 mp;
- Nr. cadastral : 25228 ;
- 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: zona dispune de toate retelele tehnico-edilitare (apa – canal, energie electrica, gaze, internet)
- Imbunatatiri si amenajari aduse amplasamentului: nu este cazul.
- Localizare, posibilitati de acces: terenul este situat in zona rezidentiala si administrativa, accesul la acesta se face prin intermediul unui drum amenajat asfaltat.
- Alti factori fizici, mediul inconjurator: trafic la nivel mediu.

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

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

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

Definiţia pieţei

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare.

Piaţa reprezintă mediul în care bunurile, mărfurile şi serviciile sunt schimbate între cumpărători şi vânzători, prin intermediul preţurilor. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Toate pieţele sunt influenţate de atitudinile, motivaţiile şi interacţiunile vânzătorilor şi cumpărătorilor, acestia fiind la rândul lor influenţaţi de acţiuni sociale, economice şi guvernamentale.

Participanţii pe piaţă pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriaşii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii şi intermediarii. Piaţa imobiliară este influenţată de reglementările guvernamentale şi locale.

Cererea şi oferta de proprietăţi poate tinde spre un echilibru dar întotdeauna va exista un decalaj între cerere şi oferta. Piaţa imobiliară este segmentată după locaţie şi după tipul proprietăţii pe cartiere şi clase de proprietăţi imobiliare.

Cererea reflectă necesităţile, dorinţele materiale, puterea de cumpărare şi preferinţele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potenţiali (cumpărători, chiriaşi) şi pentru un anume tip de proprietate.

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

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

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

Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de munca precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

În general, proprietăţile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiţii favorabile de finanţare, tranzacţia este periclitată. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale.

Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii; sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor pe piaţă şi măsura în care aceştia sunt afectaţi de factori endogeni şi exogeni ai proprietăţii. În funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, tipul şi vârsta participanţilor la piaţă, pe de o parte şi tipul,

amplasarea, design şi restricţii privind proprietăţile, pe de altă parte, s-au creeat tipuri diferite de pieţe imobiliare (rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împarţite în pieţe mai mici, specializate, numite subpieţe, acesta fiind un proces de segmentare a pieţei şi dezagregare a proprietăţii.

Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate)

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale.

Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ŞASE PAŞI	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)
Pasul 2.	Delimitarea pieţei specifice (aria pieţei şi aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)
Pasul 5.	Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă (conceptele penetrării de piaţă)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar **(analiza productivităţii proprietăţii)**

In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietăţii subiect care determină capacitatea sa productivă şi utilizările potenţiale ale proprietăţii. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăţilor comparabile, precum şi pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Utilizările potenţiale ale proprietăţii : proprietate rezidentiala .

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au

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

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

Pasul 2. Delimitarea 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 proprietatii subiect, precum si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.
Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati serie de factori:

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

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

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*
Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.
Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii exista din partea chiriasului 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 propritate, cererea este scazuta, existand interes din partea chiriasului actual. (la data inspectiei terenul este inchiriat).
Concluzii privind *Cererea solvabila* specifică pentru acest tip de proprietate:

- ✓ *Cererea pentru cumpărare* – cererea solvabila inregistreaza o constanta încurajata de evolutia pozitiva a economiei si existenta programelor de finantare bancara; în situatia proprietatii noastre, terenul prezinta interes pentru proprietarul cladirii edificata pe acesta.
- ✓ *Cererea pentru închiriere* – nu este cazul.
- ✓ *Potențialii cumparatori*: cererea solvabila vine în 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 cuantum cat mai mic;
- ✓ *Preferințele manifestate pe piata:* în principal sunt solicitate unitatile de teren cu suprafete mai mici adecvate segmentului rezidential. Pe de alta parte, un criteriu foarte important în alegerea unei asemenea proprietati îl reprezinta existenta sau lipsa utilitatilor sau accesului la utilitati, etc.
- ✓ *Standarde de calitate:* în principal sunt cautate terenuri pregatite pentru demararea proiectelor de constructii fara alte lucrari de amenajare ce ar putea fi constisitoare;
- ✓ *Dimensiunea proprietatii:* în 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, într-un anumit interval de timp.
În cazul proprietatii analizate, luand în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru terenuri libere cu suprafete mici, situate în mun. Campina.
Cererea de proprietati imobiliare având categoria de folosință intravilan cc în 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/închiria 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, numarul tranzactiilor este mic, acest tip de proprietate fiind disponibil in principal pentru vanzare intrucat proprietarii achizitioneaza asemenea imobile pentru dezvoltarea unor proiecte rezidentiale.
În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, in urma analizei de piata au rezultat urmatoarele informatii:

- ✓ oferta de vanzare – medie;
- ✓ oferta de inchiriere – slaba;
- ✓ stocul total disponibil – moderata;
- ✓ volumul de livrari asteptate: reduse;
- ✓ marja de negociere la vanzare (oferte mature): între 0-15% (pentru teren) Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizata și prețul la care se încheie tranzacția).
- ✓ prețurile solicitate pentru închiriere* – nu exista o piata a închirierii – si daca exista sunt cazuri izolate sau cazuri speciale;
- ✓ gradul de ocupare – nu este cazul
- ✓ oferta de vanzare teren liber intravila: 70-86 euro/mp.

* variația prețurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, deschidere, forma, facilitati – acces la utilitati, suprafața, etc;
În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare) colectate din piata specifica proprietății subiect.
Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp, precum si stocul de proprietati existente in faza de proiect. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.
Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietățile imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (crerea).
Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificata relația dintre cererea (solvabilă 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 şi preţul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ţinând cont de informaţiile existente în piaţă la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

✓ În ce priveste vanzarea, piaţa este caracterizată printr-o cerere scazuta în ceea ce priveste terenurile intravilane cu suprafete mici. O astfel de piaţă este uneori numită piaţă a cumparatorilor, întrucat cumparatorii pot obtine preturi mai mici pentru proprietăţile imobiliare disponibile. Acela care doreste sa cumpere proprietatea „impune" pretul.

✓ În ce priveste închirierea putem spune ca este rar practicat pe piata analizata (cazuri izolate).

Pasul 6. Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă

Prin compararea caracteristicilor proprietăţii subiect cu cele ale proprietăţilor competitive, putem determina absorbţia proprietăţii subiect, în condiţiile de piaţă, cerere şi ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă.
Ţinând cont de condiţiile existente pe piaţă la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menţine pe un trend pozitiv pe termen scurt şi mediu.

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai buna utilizare

Comportamentul pietei imobiliare presupune cunoasterea relatiilor dintre comportamentul economic si evaluare, iar intelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piata imobiliara – "cea mai buna utilizare", care reprezinta alternativa de utilizare a proprietatilor imobiliare.

Acest concept va constitui baza de pornire si va genera ipoteze de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca fiind «utilizarea probabila, rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este posibila fizic, fundamentata adecvat, financiar fezabila si care determina cea mai mare valoare».

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca 4 criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisa legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva si conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITOLUL VI–EVALUAREA PROPRIETATII

6.1. ESTIMAREA VALORII TERENULUI

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

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

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

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

In anexele de mai jos sunt prezentate datele despre vanzari sau cotatii 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 c.c in suprafata de 31,59 mp	10.188	2.000

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata – lei/mp	Valoare de piata - euro/mp
1	Teren intravilan c.c in suprafata de 31,59 mp	322,51	61,80

Concluzia asupra valorii

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

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei	Valoare de piata - euro
1	Teren intravilan c.c in suprafata de 31,59 mp	10.188	2.000

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata – lei/mp	Valoare de piata - euro/mp
1	Teren intravilan c.c in suprafata de 31,59 mp	322,51	61,80

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

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

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

ANEXA 1 – Abordarea prin piata (Evaluarea terenului)

Evaluare teren intravilan c.c in suprafata de 31,59 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	central – mai buna	semicentral- zona Campinita, similar	semicentral- zona Campinita, similar
Suprafata terenului/topografie [mp];	600 m.p.	917 m.p.	1,500 m.p.
Deschidere (ml)	15	nespecificata	nespecificata
Forma si geometria terenului	comparabil	comparabil	comparabil
Echiparea terenului, dupa caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare	la hotar	la hotar	la hotar
Drum de acces: asfaltat / neasfaltat	asfalt	asfaltat	asfaltat
- Valoarea unitara de piata a terenului similar – [Euro/mp].	85,83 €/mp	76.34 €/mp	70.00 €/mp
- Data inregistrarii informatiei	Martie 2026	Martie 2026	Martie 2026

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	31.59	600 m.p.		917 m.p.		1,500 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		**51,500 €**		**70,000 €**		**105,000 €**	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		**85.83 €/mp**		**76.34 €/mp**		**70.00 €/mp**	
Tip comparabilă		oferta		oferta		oferta	
Marja negociere (%) / total ajustare		-10%	-8.6 €	-10%	-7.6 €	-10%	-7.0 €
Preț de vânzare ajustat		**77.25 €**		**68.71 €**		**63.00 €**	
1 Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut		absolut		absolut	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Pret ajustat		**77.25 €/mp**		**68.71 €/mp**		**63.00 €/mp**	

2 Restricţii legale	intravilan	intravilan		intravilan		intravilan	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preţ ajustat		**77.25 €/mp**		**68.71 €/mp**		**63.00 €/mp**	
3 Condiţii de finanţare	numerar	similare		similare		similare	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preţ ajustat		**77.25 €/mp**		**68.71 €/mp**		**63.00 €/mp**	
4 Condiţii de vânzare	tranzactie nepartinitoare	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preţ ajustat		**77.25 €/mp**		**68.71 €/mp**		**63.00 €/mp**	
5 Condiţii ale pieţei (timpul)	prezent	prezent		prezent		prezent	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preţ ajustat		**77.25 €/mp**		**68.71 €/mp**		**63.00 €/mp**	
6 Localizare	semicentral	central - mai buna		semicentral- zona Campinita, similar		semicentral- zona Campinita, similar	
ajustare (%) / total ajustare		-11.0%	-8.5 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preţ ajustat		**68.75 €/mp**		**68.71 €/mp**		**63.00 €/mp**	
7 Caracteristici fizice							
a Mărime (dimensiune) şi formă	31.59 mp / regulata	600 mp / regulata		917 mp / regulata		1500 mp / regulata	
ajustare (%) / total ajustare		5.0%	3.44 €	5.0%	3.44 €	10.0%	6.30 €
b Front stradal - deschidere la faţadă	nespecificata	~ 15 ml		nespecificata		nespecificata	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
c Topografie	plana	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
d Eliberare teren	nu	nu		nu		nu	
Cheltuieli de demolare, elib. teren		0.0 €		0.0 €		0.0 €	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preţ ajustat caracteristici fizice		**72.19 €/mp**		**72.15 €/mp**		**69.30 €/mp**	
8 Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	in apropiere	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

Pret ajustat		72.19 €/mp		72.15 €/mp		69.30 €/mp	
9 Altele	CMBU este reintregirea proprieatii	teren liber		teren liber		teren liber	
ajustare (%) / total ajustare		-15.0%	-10.3 €	-15.0%	-10.3 €	-15.0%	-9.5 €
Pret ajustat		61.88 €/mp		61.84 €/mp		59.85 €/mp	
10 CMBU	rezidentiala	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Pret ajustat		61.88 €/mp		61.84 €/mp		59.85 €/mp	
Pret ajustat		62.00 €/mp		61.80 €/mp		59.90 €/mp	
Ajustare neta		-20%	-15.4 €	-10%	-6.9 €	-5%	-3.2 €
Ajustare totala bruta		€ 22.25		€ 13.74		€ 15.75	
Ajustare brută procentuala		28.80%		20.00%		25.00%	

Suprafaţa	31,59 m.p.	Opinie unitara	61.80 €/mp
Valoare estimată (rotunjit)	2,000 €	echivalent a	10,188 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	5.0940 lei	la data de	18.03.2026

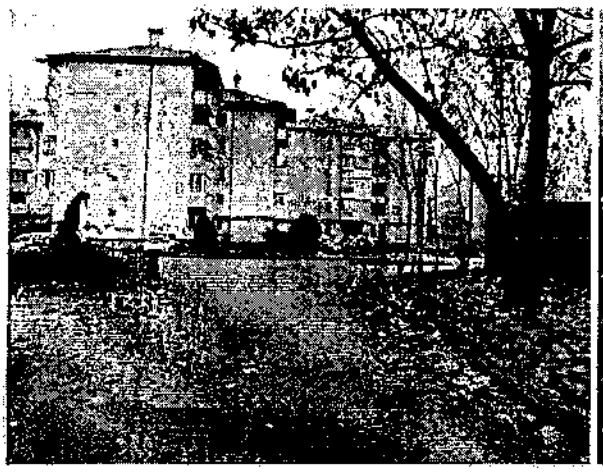
Explicarea ajustarilor:

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

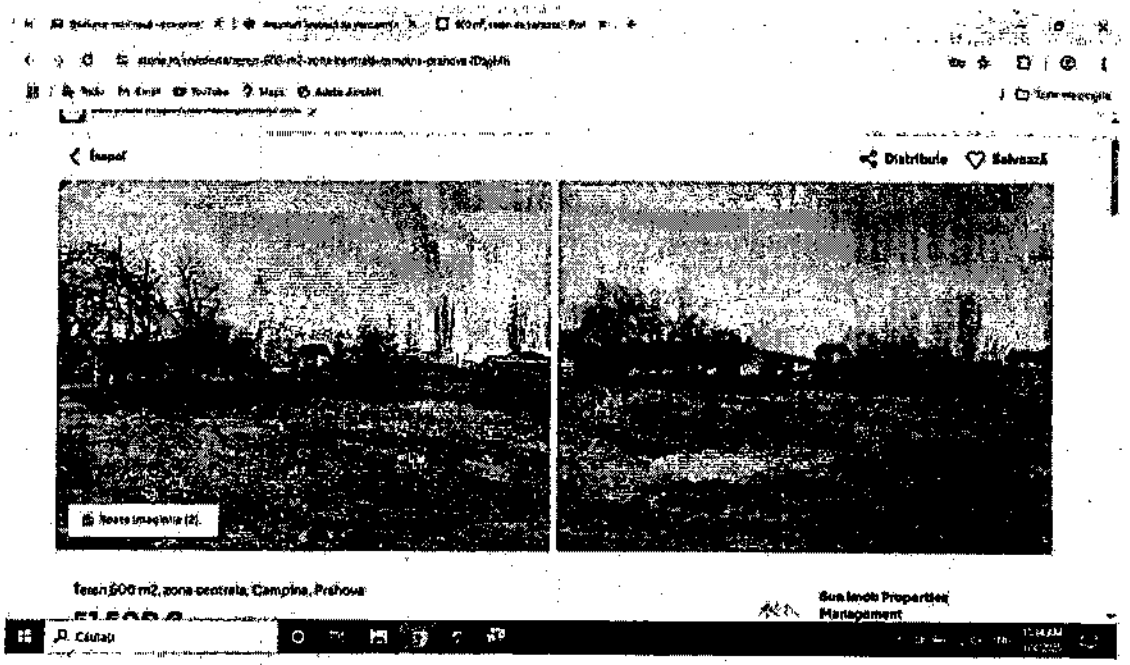
S-au ajustat comparabilele ofertate datorită faptului ca aceste proprietati sunt ofertate si nu tranzacţii. Din analizele de piaţă efectuate şi din informaţiile de piaţă obţinute (interviuri) rezultând că preţul final de tranzacţionare al proprietăţilor de acest fel este mai mic în comparaţie cu preţul de ofertă.	
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate Integral;
Restricţii legale - coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate, conditiile legale ale acestora fiind similare cu cele ale proprietatii subiect;
Condiţii de finanţare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar atat la proprietatea subiect cat si la comparabile;
Condiţii de vânzare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia;
Condiţii ale pieţei (timpul)	Nu au fost necesare ajustari, ofertele fiind de data recenta;
Localizare	Am ajustat comparabila 1 negativ, acest teren este amplasat in zona considerata mai buna din punct de vedere al atractivitatii participantilor pe piata. Corectia a fost stabilita comparand 1 cu 2, piata recunoaste o diferenta de pret de 8,50 euro/mp (dupa negociere), raportata la aceasta caracteristia;
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune) şi formă	Am ajustat pozitiv comparabilele avand suprafete mult mai mari decat subiectul, terenurile mai mari se vand mai greu; Piata nu recunoaste o diferenta de pret raportata la o anumita diferenta de suprafata ;
Front stradal - deschidere la faţadă	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 - destinaţia legală permisă	Am ajustat comparabilele negativ, aceste terenuri sunt libere, CMBU al terenului subiect fiind de reintregire a proprietatii .
Cea mai bună utilizare	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii ajustate cu cea mai mica ajustare bruta totala. (ajustare brută procentuală cea mai mică)	

ANEXA 2 – PLANSA FOTO

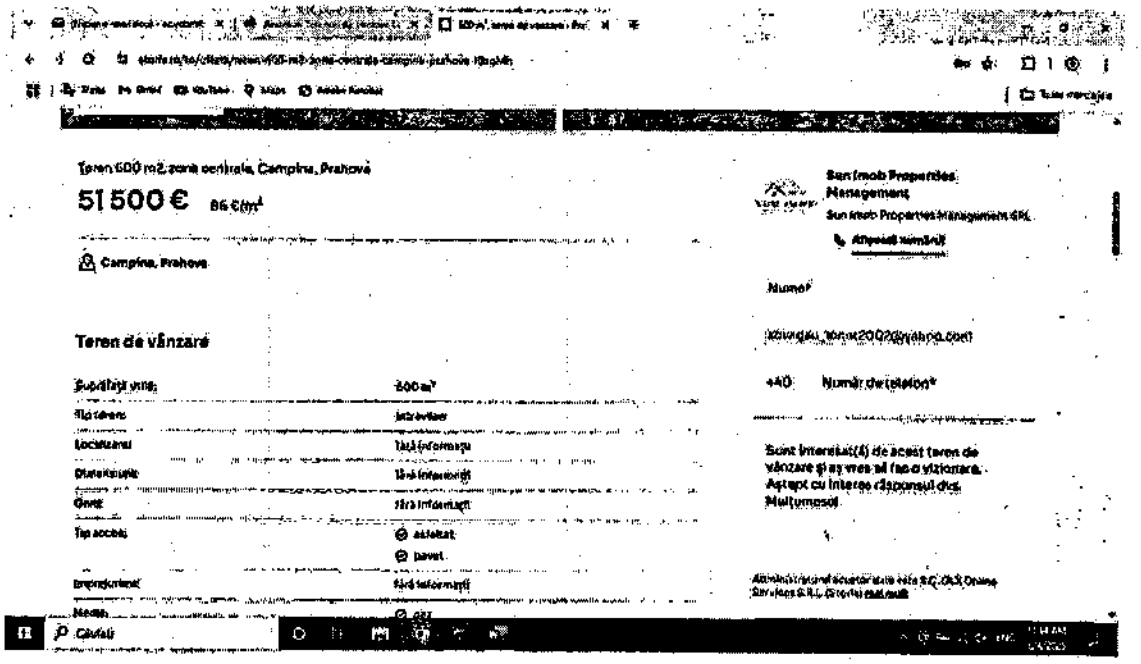


ANEXA 3 – COMPARABILE



Teren 500 m2, zona centrala, Campina, Prahova

Sun Imob Properties Management



Teren 500 m2, zona centrala, Campina, Prahova

51 500 € 86 €/m²

Campina, Prahova

Sun Imob Properties Management

Sun Imob Properties Management SRL

Afișează numărul

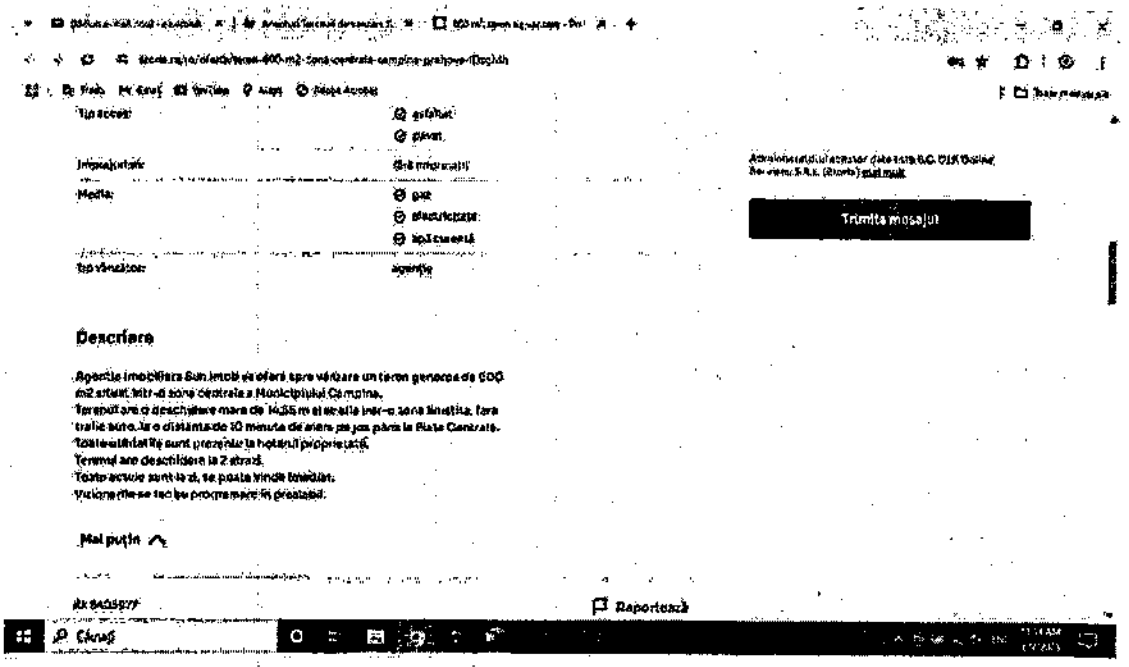
Nume*

+40 Număr de telefon*

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

Teren de vânzare

Suprafață vânz.	500 m²
Tip teren	Intravilan
Localizare	Fără informații
Distanțe	Fără informații
Orașe	Fără informații
Tip acces	asfalt
	pavat
Împrejmuire	Fără informații



Trimite mesajul

Descriere

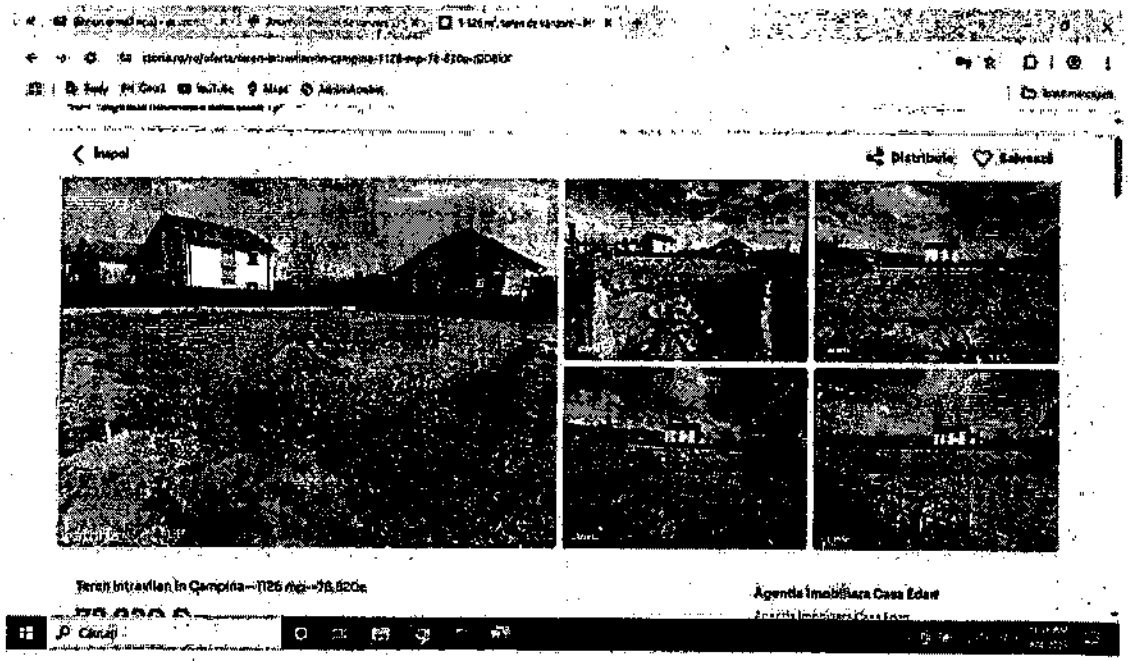
Agentia imobiliara Sun Imob va ofera spre vanzare un teren generos de 600 m2 situat intr-o zona centrala a Municipiului Campina.
Terenul are o deschidere mare de 14,55 m si se afla intr-o zona linistita, fara trafic intens, la o distanta de 10 minute de mers pe jos pana la Piata Centrala.
Toate utilitatile sunt prezente la hotarul proprietatii.
Terenul are deschidere la 2 strazi.
Toate actele sunt la zi, se poate vinde imediat.
Vizionarile se fac la programare si gratuit.

Mai puțin

Raportează

Căutaj

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



Înapoi

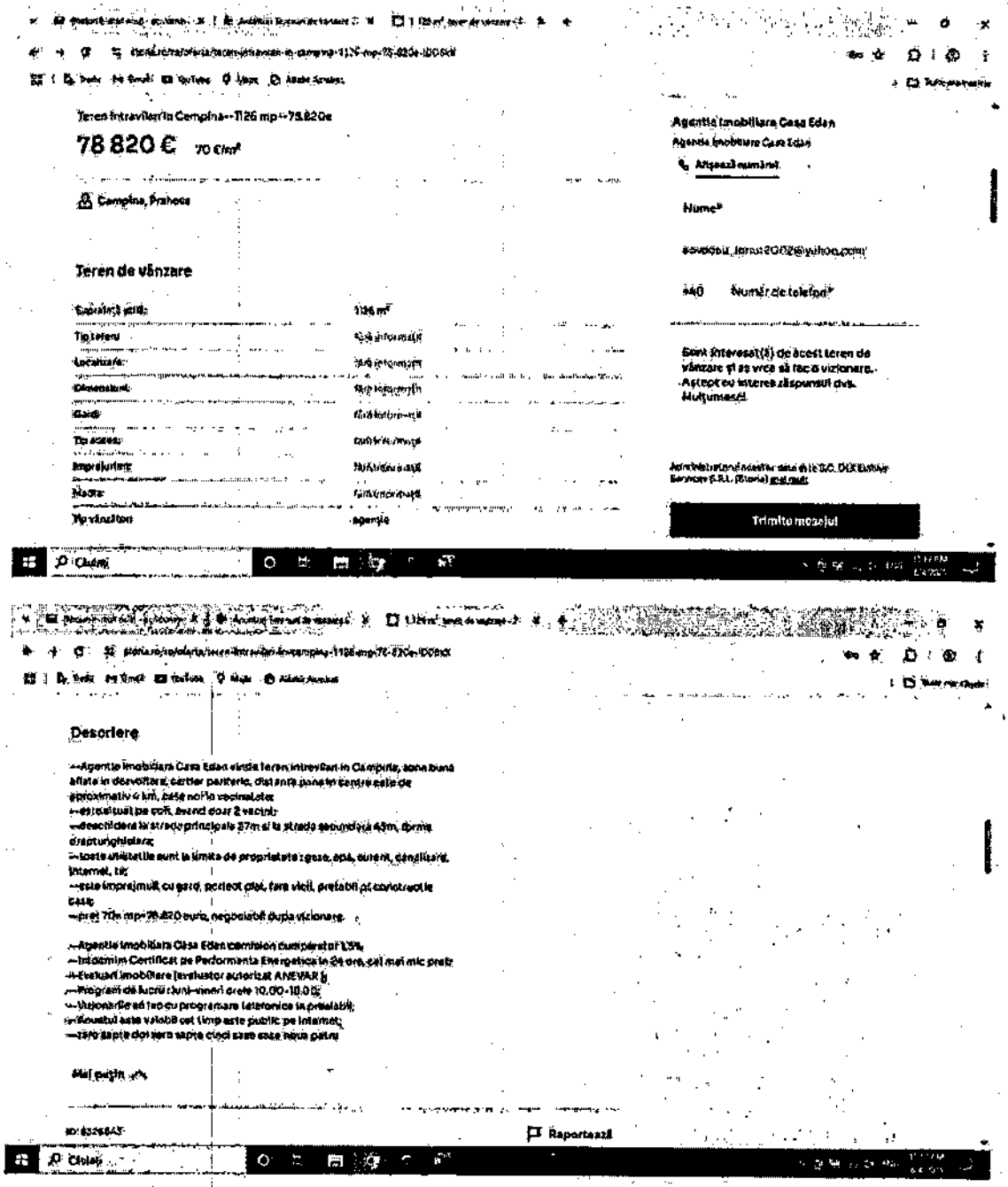
Distribuie

Salvează

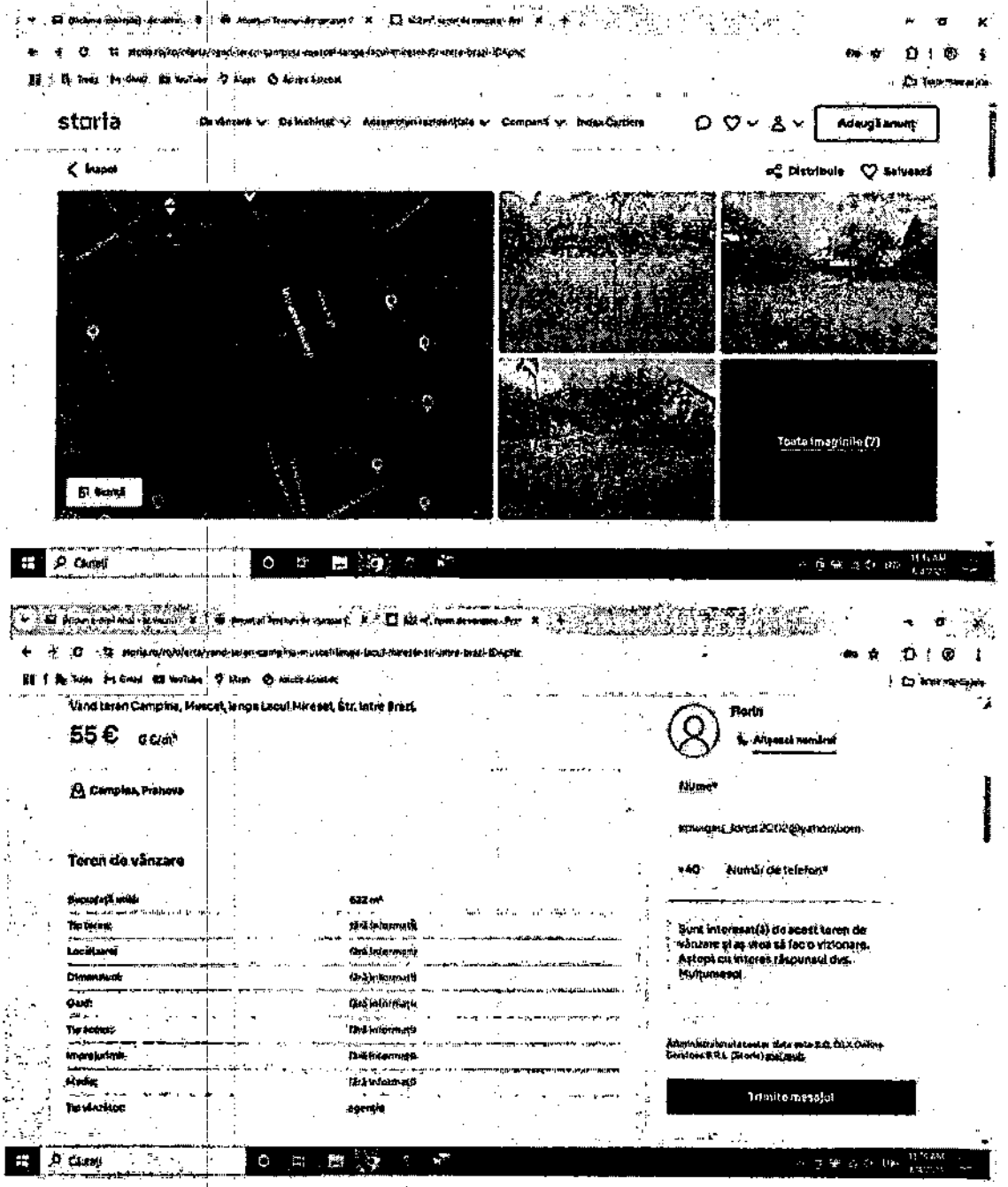
Teren intravilan in Campina--1126 mp--78,820e

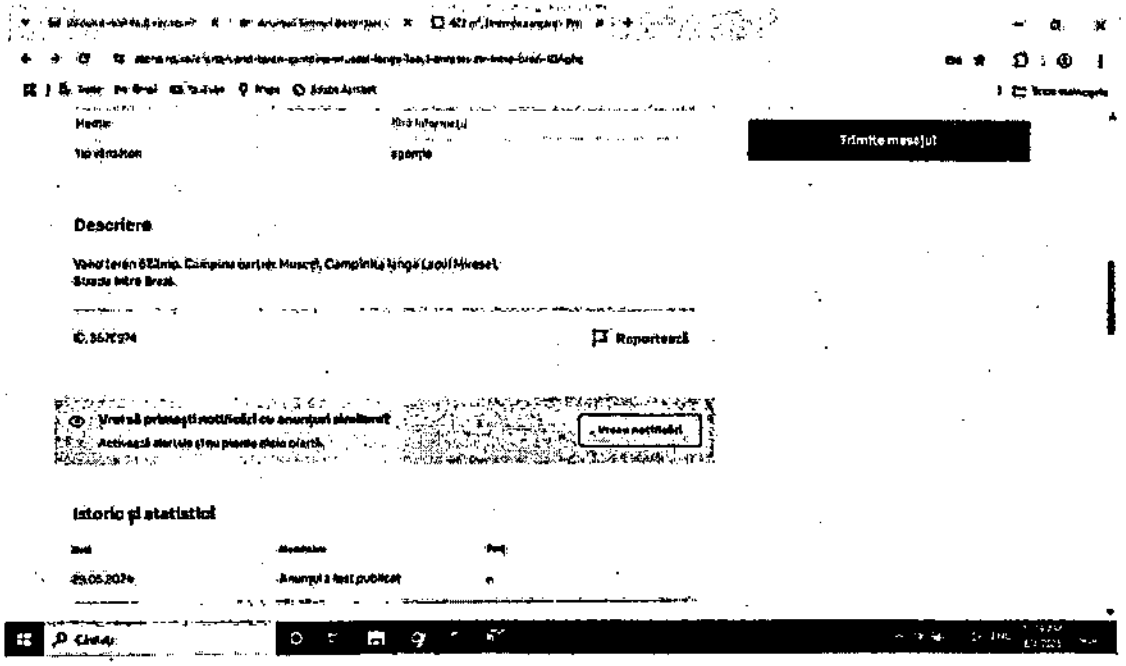
Agentia Imobiliara Casa Edan

Căutaj

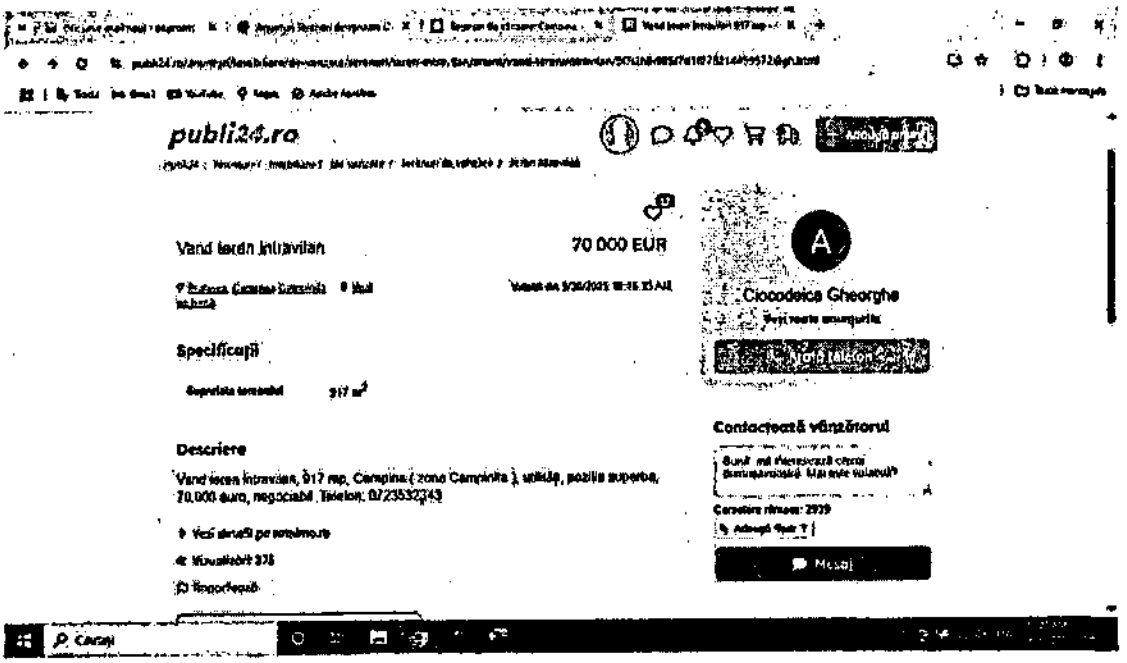


https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-in-campina-1126-mp-78-820e-ID08kX

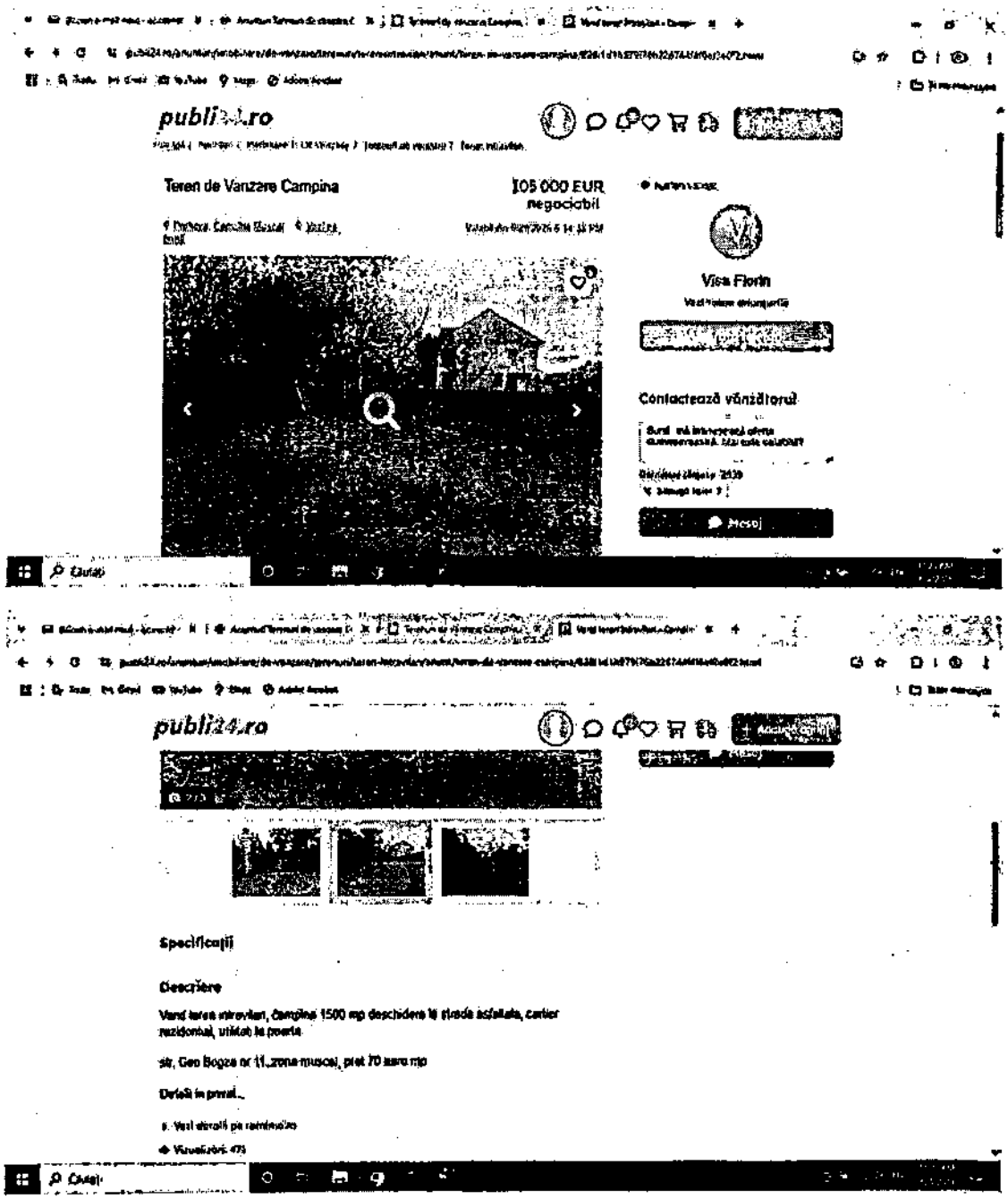

storia
Adaugă anunț
Înapoi
Distribuie
Salvează
Toate imaginile (7)
Vand teren Campina, Maneciu, langa Lacul Hireseti, Str. Istre Brazi,
55 €
Campina, Prahova
Teren de vânzare
Florin
Trimite mesajul



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



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/5l7i2h5i985f7d1f27821445957 2i3gh.html



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-campina/828i1d1h979i76h226744f4f6ef8e0f2.html

Teren de vânzare în Campina la 16.000 €

Ionut

Teren 337 m2 la 7 minute de centru orasului

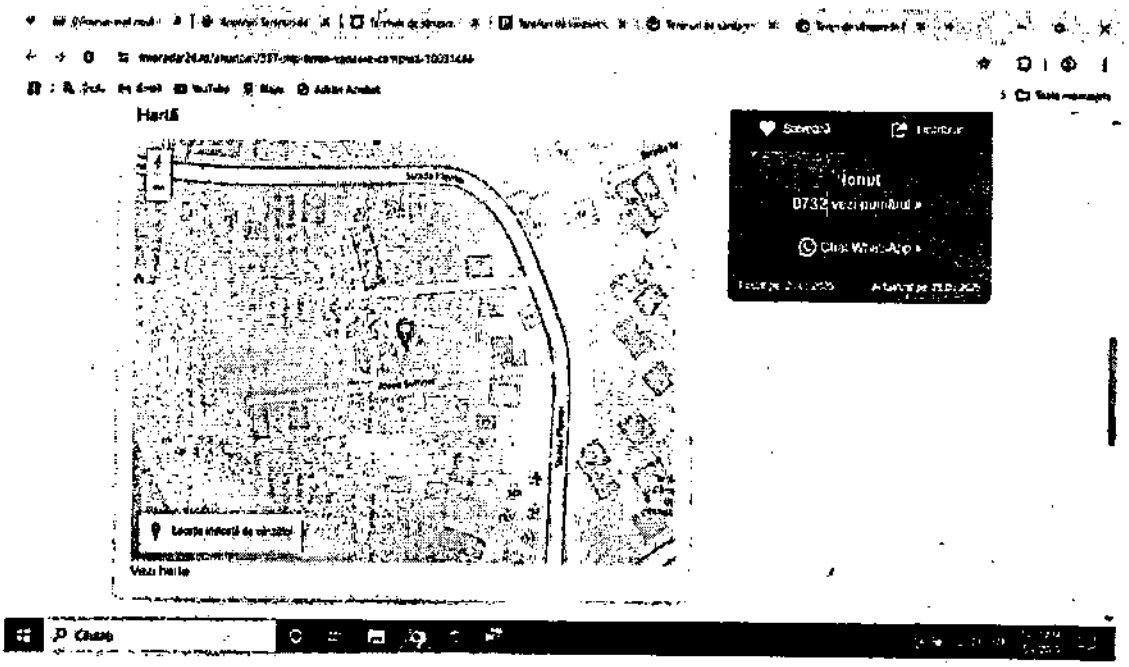
Detalii

Descriere

Teren drept , suprinsa de 337 m 2 , ideal pentru construcție(casă tip container, tip A sau căsuțe mai mici), grădină, parcare sau gazeu. Utilități sunt lângă hotarul terenului, se pot face deschideri la gaze, apă, curent vecini liniștiți. Terenul se află pe un drum care are deschidere la drumul principal

Adresa

Harta



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

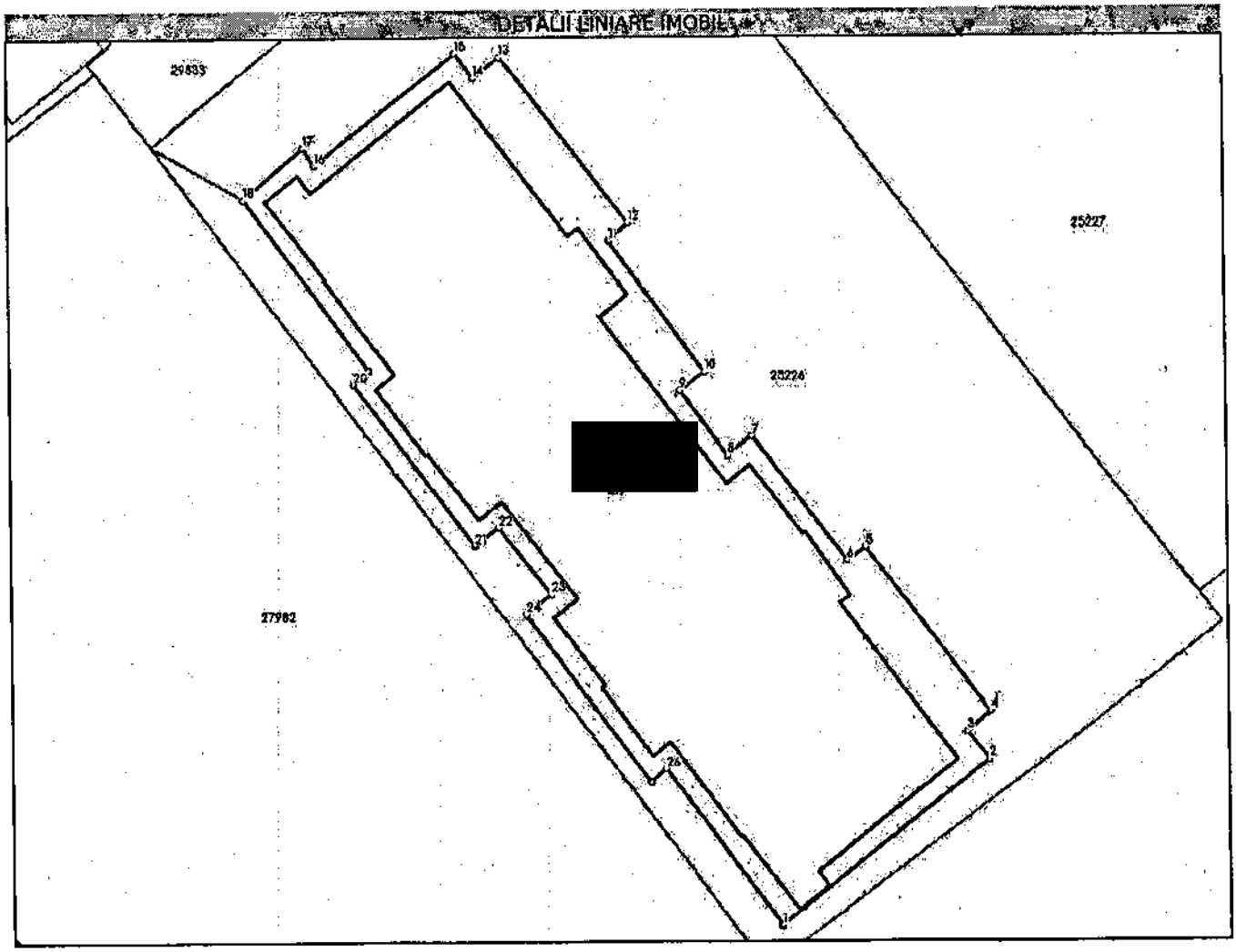
Anexa Nr. 1 La Partea I

ANEXA NR 2

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
[redacted]	804	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	804	83	717	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
*A1.1	[redacted]	constructii de locuinte	608	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:608 mp; Bloc de locuinte (P+E).

** Aceasta constructie este inscrisa intr-o carte funciara proprie*

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
1	2	15.057
3	4	1.75

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
2	3	1.973
4	5	11.468

ROMÂNIA

JUDEŢUL PRAHOVA

MUNICIPIUL CAMPINA

CONSILIERI

Nr.22390 / 22. MAI. 2026 2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării fără licitaţie publică a terenului aparţinând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafaţă de 31,59 mp indiviz din 804 mp, Carte Funciară/Număr cadastral [redacted] aferent apartamentului [redacted], situat în Municipiul Câmpina, [redacted], Carte Funciară/ Număr cadastral [redacted] prin exercitarea dreptului de preemţiune de către [redacted] proprietarii apartamentului

Subsemnaţii: Leica Rudolf, Ene Bogdan-Constantin şi Moisescu Nicolae - consilieri locali, membri ai Comisiei de specialitate buget, finanţe, programe finanţare europeană, administrarea domeniului public şi privat şi agricultură, în conformitate cu prevederile art.136, alin.(1), lit.c) şi alin.(2) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare şi ale Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, supunem analizei şi aprobării Consiliului Local **proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării fără licitaţie publică a terenului aparţinând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafaţă de 31,59 mp indiviz din 804 mp, Carte Funciară/Număr cadastral [redacted] aferent apartamentului nr.5, situat în Municipiul Câmpina, str. [redacted], Carte Funciară/ Număr cadastral [redacted] prin exercitarea dreptului de preemţiune de către [redacted], proprietarii apartamentului.**

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază adresa înregistrată la Primăria Municipiului Câmpina sub nr.15260/07 aprilie 2025, completată prin adresele înregistrate la Primăria Municipiului Câmpina sub nr.21562/18 mai 2026 şi nr.21572/18 mai 2026, formulate de [redacted] prin care se solicită cumpărarea terenului în suprafaţă de 31,59 mp, indiviz din 804 mp C.F./nr.cadastral [redacted] aferent apartamentului [redacted] situat în Municipiul Câmpina, str. [redacted] Carte Funciară/Număr cadastral [redacted]

Terenul în suprafață de 804 mp, proprietate privată a Municipiului Câmpina, se află în intravilanul Municipiului Câmpina, Tarla 83, Parcela 717, are categoria de folosință curți construcții, parte din acesta, respectiv 31,59 mp fiind aferent apartamentului proprietatea [redacted] construit prin A.N.L..

Conform Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat membru titular ANEVAR ec.Constantin Valerică - expert evaluator, în luna martie 2026, terenul în suprafață de 31,59 mp indiviz din 804 mp, Carte Funciară/Număr cadastral [redacted] aferent apartamentului [redacted] situat în Municipiul Câmpina, [redacted] județul Prahova, are o valoare de piață de 2.000 euro, valoare ce nu conține T.V.A.

În baza solicitării referitoare la cumpararea terenului, a fost întocmită, de către Serviciul administrarea domeniului public și privat, nota de fundamentare nr. 14293/01.04.2026. De asemenea, a fost eliberat Certificatul de urbanism nr.137/14.04.2026, în scop informativ.

Față de cele menționate anterior, supunem analizei și aprobării Consiliului local proiectul de hotărâre aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafață de 31,59 mp indiviz din 804 mp, Carte Funciară/Număr cadastral [redacted] aferent apartamentului [redacted] situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Carte Funciară/ Număr cadastral [redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către dna [redacted] proprietarii apartamentului.

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 Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

CONSILIERI LOCALI,
Leica Rudolf
Ene Bogdan-Constantin
Moisescu Nicolae

ROMANIA JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA
Adresa:Bd. Culturii nr.18, Tel. 0244336134, Fax: 0244371458
Email: web@primariacampina.ro www.primariacampina.ro

DIRECTIA A.D.P.P. - SERVICIUL A.D.P.P.

Serviciul ADPP

Nr. 22520 /22 mai 2026

RAPORT DE SPECIALITATE

Având în vedere PROIECTUL DE HOTĂRÂRE Nr.62/12 mai 2026, prin care se propune aprobarea vânzării fără licitaţie publică a terenului aparţinând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafaţă de 31,59 mp indiviz din 804 mp, Carte Funciară/Număr cadastral [redacted] aferent apartamentului nr.5, situat în Municipiul Câmpina [redacted] Carte Funciară/ Număr cadastral [redacted] prin exercitarea dreptului de preemţiune de către dna [redacted] proprietarii apartamentului, facem următoarele precizări:

Proiectului de hotărâre are la bază adresa înregistrată la Primăria Municipiului Câmpina sub nr.15260/07 aprilie 2025, completată prin adresele nr.21562/18 mai 2026 şi nr.21572/18 mai 2026, formulate de [redacted] prin care se solicită cumpărarea terenului în suprafaţă de 31,59 mp, indiviz din 804 mp C.F./nr.cadastral [redacted] aferent apartamentului [redacted] situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Carte Funciară/Număr cadastral [redacted]

Imobilul terenul în suprafaţă de 804 mp, este proprietate privată a Municipiului Câmpina, se află în intravilanul Municipiului Câmpina, [redacted] are categoria de folosinţă curţi construcţii, parte din acesta, respectiv 31,59 mp fiind aferent apartamentului proprietatea [redacted] onstruit prin A.N.L..

Conform Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat membru titular ANEVAR ec.Constantin Valerică - expert evaluator, în luna martie 2026, terenul în suprafaţă de 31,59 mp indiviz din 804 mp, Carte Funciară/Număr cadastral [redacted] aferent apartamentului [redacted] situat în Municipiul Câmpina, [redacted] judeţul Prahova, are o valoare de piaţă de 2.000 euro, valoare ce nu conţine T.V.A.

În baza solicitării referitoare la cumpararea terenului, a fost întocmită, de către Serviciul administrarea domeniului public şi privat, nota de fundamentare nr. 14293/01.04.2026. De asemenea, a fost eliberat Certificatul de urbanism nr.137/14.04.2026, în scop informativ.

Prezentul raport, prin care se propune aprobarea vânzării fără licitaţie publică a terenului aparţinând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafaţă de 31,59 mp indiviz din 804 mp, Carte Funciară/Număr cadastral [redacted] aferent apartamentului [redacted] situat în Municipiul Câmpina, [redacted] prin exercitarea dreptului de preemţiune de către [redacted] proprietarii apartamentului, îndeplineşte condiţiile tehnico-juridice în vederea adoptării.

Şef Serviciu A.D.P.P.
Grigore Crijanovschi

ROMANIA JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA
Adresa:Bd. Culturii nr.18, Tel. 0244336134, Fax: 0244371458
Email: web@primariacampina.ro www.primariacampina.ro

DIRECTIA JURIDICA,SERVICIUL JURIDIC
COMPARTIMENTUL JURIDIC, CONTENCIOS

Nr. 22.521 | 22 MAI 2026

RAPORT DE SPECIALITATE

Proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării fără licitaţie publică a terenului aparţinând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafaţă de 31,59 mp indiviz din 804 mp, Carte Funciară/Număr cadastral [redacted] aferent apartamentului [redacted] situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Carte Funciară/ Număr cadastral [redacted] prin exercitarea dreptului de preemţiune de către [redacted] proprietarii apartamentului, supus aprobării consiliului local de d-nii Leica Rudolf, Ene Bogdan-Constantin şi Moisescu Nicolae – consilieri locali, este în concordanţă cu dispoziţiile legale invocate, respectiv: art.129, alin.(1), alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b), art.363, alin.(6) – alin.(8) şi art.364 din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

Opinia legală formulată prin prezentul raport de specialitate are la bază documentele înaintate Direcţiei juridice odată cu proiectul de hotărâre, respectiv: referatul de aprobare nr.22390/22 mai 2026 al dlor Leica Rudolf, Ene Bogdan-Constantin şi Moisescu Nicolae – consilieri locali, prin care propun aprobarea vânzării fără licitaţie publică a terenului aparţinând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafaţă de 31,59 mp indiviz din 804 mp, Carte Funciară/Număr cadastral [redacted] aferent [redacted] situat în Municipiul Câmpina, [redacted] prin exercitarea dreptului de preemţiune de către [redacted] proprietarii apartamentului; raport de evaluare întocmit de evaluator anevar Constantin Valerică; cererile cumpărătorilor înregistrate la Primăria Câmpina sub nr.15160/07.04.2025; 21562/18.05.2026 şi 21572/18.05.2026; certificat de urbanism nr.137/14.04.2026 emis de serviciul urbanism din cadrul Primăriei municipiului Câmpina; nota de fundamentare nr.14293/01 aprilie 2026, întocmită de Serviciul administrarea domeniului public şi privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina; extras de carte funciara nr.36605/22.05.2026

Prezentul raport are ca premiză legalitatea şi valabilitatea înscrisurilor care au generat prezentul proiect de hotărâre, nu priveşte aspectele tehnice de specialitate ale documentaţiei şi nu înlocuieşte obligaţia structurilor competente de a analiza documentaţia din punct de vedere al atribuţiilor ce le incumbă.

Şef serviciu Juridic,
Voicu Monica

Consilier Juridic,
Bucătaru Luana

ROMANIA JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA
Adresa : Calea Doftanei nr. 18, Tel 0244374425, Fax 0244374666
Email : directia_economica@primariacampina.ro www.primariacampina.ro

Direcţia Economică
Nr.22.522/22 mai 2026

RAPORT

la Proiectul de hotărâre nr.62/21 mai 2026privind aprobarea vânzării fără licitaţie publică a terenului aparţinând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafaţă de 31,59 mp indiviz din 804 mp, Carte Funciară/Număr cadastral [redacted] aferent apartamentului [redacted] situat în Municipiul [redacted] prin exercitarea dreptului de preemţiune de către [redacted], proprietarii apartamentului

Analizând Proiectul de hotărâre şi Referatul de aprobare nr.22390/22 mai 2026 al dlor Leica Rudolf, Ene Bogdan-Constantin şi Moisescu Nicolae – consilieri locali, prin care propun aprobarea vânzării fără licitaţie publică a terenului aparţinând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafaţă de 31,59 mp indiviz din 804 mp, Carte Funciară/Număr cadastral [redacted] aferent apartamentului [redacted] situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Carte Funciară/ Număr cadastral [redacted] prin exercitarea dreptului de preemţiune de către [redacted] proprietarii apartamentului, precum şi:

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

Precizez că:

- Activul fix teren aparţinând domeniului privat al MunicipiuluiCâmpina, în suprafaţă de 31,59 mp indiviz din 804 mp, Carte Funciară/Număr cadastral [redacted] aferent apartamentului nr.5, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Carte Funciară/ Numărcadastral [redacted] nu este înregistrat in evidentele contabile.

Cadrul legal aplicabil:

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

Prin prezentul Raport, Direcţia Economică constată că proiectul de hotărâre îndeplineşte condiţiile economice în vederea adoptării.

Director executiv economic,
Ec. Pulez Loredana

ROMANIA JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA
Adresa:Bd. Culturii nr.18, Tel. 0244336134, Fax: 0244371458
Email: web@primariacampina.ro www.primariacampina.ro

ARHITECT ŞEF
Serviciul Urbanism si Amenajarea Teritoriului, Gis
Nr. 22523/22 MAI 2026

RAPORT
la PROIECTUL DE HOTĂRÂRE Nr. 62 din 21.05.2026

privind aprobarea vânzării fără licitaţie publică a terenului aparţinând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafaţă de 31,59 mp indiviz din 804 mp, Carte Funciară/Număr cadastral [redacted] aferent apartamentului nr.5, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Carte Funciară/ Număr cadastral [redacted] prin exercitarea dreptului de preemţiune de către [redacted] proprietarii apartamentului

Analizând proiectul de hotărâre, însoţit de Referatul de aprobare nr. 22390/22 mai 2026 al dlor Leica Rudolf, Ene Bogdan-Constantin şi Moisescu Nicolae – consilieri locali, prin care propun aprobarea vânzării fără licitaţie publică a terenului aparţinând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafaţă de 31,59 mp indiviz din 804 mp, Carte Funciară/Număr cadastral [redacted] aferent apartamentului nr[redacted] situat în Municipiul Câmpina, str. [redacted] Carte Funciară/ Număr cadastral [redacted] prin exercitarea dreptului de preemţiune de către [redacted] proprietarii apartamentului, s-a întocmit prezentul raport de specialitate, cu următoarele menţiuni:

Terenul în suprafaţă de 31,59 mp indiviz din 804 mp se află în intravilanul municipiului Câmpina şi este proprietatea privată a Municipiului Câmpina conform extrasului de carte funciară pentru informare eliberat de BCPI Câmpina în urma cererii soluţionate cu nr. 24677 / 30.03.2026.

În cartea funciară este notat un drept de folosinţă în indiviziune asupra terenului aferent apartamentului nr. [redacted] cu nr cadastral [redacted] în favoarea [redacted]

Conform PUG/RLU, terenul în suprafaţă de 31,59 mp indiviz din 804 mp, este situat în UTR 15, subzona funcţională L3 - Subzona locuinţelor colective cu regim de construire continuu si discontinuu si inaltime maxim P+4 niveluri, conform PUG / RLU şi are acces din [redacted] stradă care aparţine domeniului public al Municipiului Câmpina, cu posibilităţi de racordare la reţelele edilitare existente în zonă.

	NUME ŞI PRENUME	FUNCŢIA PUBLICĂ	SEMNĂTURA	DATA
ÎNTOCMIT	Hodoboc Nicoleta	sef serviciu		22.05.2026
VERIFICAT	Bănescu Andrei	arhitect şef		22.05.2026

nr. ex.: 2

ROMANIA JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA
Adresa:Bd. Culturii nr.18, Tel. 0244336134, Fax: 0244371458
Email: web@primariacampina.ro www.primariacampina.ro

SECRETAR GENERAL
Nr.22.524/22 mai 2026

A V I Z

Secretarul General al Municipiului Câmpina, Județul Prahova, abilitat de dispozițiile art.243, alin.(1), lit."a" din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, analizând proiectul de hotarâre inițiat, însoțit de referatul de aprobare nr.22.390/22 mai 2026, formulat de d-nii Leica Rudolf, Ene Bogdan-Constantin şi Moisescu Nicolae – consilieri locali;

Având în vedere:

- raportul nr.22.520/22 mai 2026, întocmit de Direcţia administrarea domeniului public şi privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.22.521/22 mai 2026 , întocmit de Direcția juridică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.22.522/22 mai 2026 , întocmit de Direcţia economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.22.523/22 mai 2026 , întocmit de Arhitectul Şef al Municipiului Câmpina,

acordă **AVIZ FAVORABIL,** din punct de vedere al legalității, **proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării fără licitaţie publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafață de 31,59 mp indiviz din 804 mp, Carte Funciară/Număr cadastral [redacted] aferent apartamentului [redacted] situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Carte Funciară/ Număr cadastral [redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [redacted] proprietarii apartamentului,** motivat de prevederile:

- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările şi 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) şi art.364 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

SECRETAR GENERAL,
Elena Moldoveanu

red.L.B.

cic@primariacampina.ro

De la: [redacted]
Trimis:
Către: cic@primariacampina.ro
Cc: dumitru.iorga@primariacampina.ro
Subiect: Completare la cererea depusa in luna mai 2025
Ataşări: Completare[redacted]

Buna ziua,
Va transmit in atasament, completarea la cererea depusa in luna mai 2025 privind terenul aferent imobilului situat in strada [redacted]Mun. Campina.

Camelia Istratescu

21562 / 18.05.2026
NRI-DMS-1048613

Către,

Primăria Municipiului CÂMPINA, județul Prahova

În atenția doamnei primar *Irina – Mihaela NISTOR*

Referitor la: Terenul aferent imobilului situat în Municipiul Câmpina, strada [redacted]

În completare la cererea depusă în luna mai 2025, noi, subsemnații [redacted] cunoscând prevederile art. 326 din Codul Penal privind falsul în declarații, declarăm pe propria răspundere că suntem co-proprietari în cotă de 50% - 50% ai apartamentului [redacted] situat pe strada [redacted] Municipiul Câmpina jud. Prahova.

Vă mulțumim anticipat.

[redacted]

[redacted]

Doamnel primar a Municipiului Câmpina

21572 / 18.05.2026
NRE-DMS-1048942

Către,

Primăria Municipiului CÂMPINA, Județul Prahova

În atenția doamnei primar *Irina – Mihaela NISTOR*

Referitor la: Terenul aferent imobilului situat în Municipiul Câmpina, strada [redacted]

În completare la cererea depusă în luna mai 2025, noi, subsemnații [redacted] cunoscând prevederile art. 326 din Codul Penal privind falsul în declarații, declarăm pe propria răspundere că suntem co-proprietari în cotă de 50% - 50% ai apartamentului [redacted] situat pe strada Erupției [redacted] Municipiul Câmpina Jud. Prahova.

Vă mulțumim anticipat.

[redacted]

[redacted]

Doamnei primar a Municipiului Câmpina

ROMÂNIA 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. 14087 din 16. APR. 2026
Dosar II/ M/ b3

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 137 din 14.04.2026

În scopul:

Informativ

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL CÂMPINA** prin Primar – Nistor Irina - Mihaela cu ~~domiciliul~~ sediul în Romania, **municipiul Câmpina, cod poștal 105600, B-dul Culturii, nr. 18**, înregistrată la nr. **14087 din 31.03.2027**,

pentru imobilul - **teren** - situat în **județul Prahova, municipiul Câmpina, cod poștal 105600,** [redacted] **număr cadastral /** [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)" 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 în suprafață de 31,59 mp indiviz din 804 mp, se află în intravilanul mun. Câmpina și este proprietatea privată a Municipiului Câmpina conform extrasului de carte funciară pentru informare eliberat de BCPI Câmpina în urma cererii soluționate cu nr. 24677 / 30.03.2026.

În cartea funciară este notat un drept de folosință în Indiviziune asupra terenului aferent apartamentului [redacted] *nr cadastral* [redacted] *în favoarea* [redacted]

2. REGIMUL ECONOMIC:

Terenul se află în zona "B" de impozitare a municipiului Campina conf. HCL nr.150/2006. Proprietatea are categoria de folosință curți construcții, conform evidențelor și Subzona locuințelor colective cu regim de construire continuu si discontinuu si inaltime maxim P+4 niveluri, conform PUG/RLU. Folosința actuală a terenului: teren cu construcții. Pe acest teren se află blocul de locuințe E6.

UTILIZĂRI ADMISE: locuințe în proprietate privată; construcții aferente echipării tehnico-edilitare; amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiri.La locuințele colective existente se permite mansardarea cu un nivel.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat; locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată; în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se vor respecta urmatoarele: dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor; creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp pentru jocul copiilor; se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariate, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.; se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru

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

~~6. 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 funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)~~
~~c) documentația tehnică — D.T., după caz (două exemplare originale):~~

~~[ ] D.T.A.C. — [ ] D.T.O.E. — [ ] D.T.A.D.~~

~~d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism~~
~~d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):~~
~~Alte avize/acorduri~~
~~d.2) avize și acorduri privind:~~
[ ] alimentare cu apă [ ] gaze naturale
[ ] canalizare ~~[ ] securitatea la incendiu~~ ~~[ ] protecția civilă~~ [ ] telefonizare
[ ] alimentare cu energie electrică ~~[ ] sănătatea populației~~ [ ] salubritate
[ ] alimentare cu energie termică ~~d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)~~ [ ] transport urban
~~d.4) studii de specialitate (un exemplar original)~~
~~[ ] e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului~~
~~f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)~~

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de <u>12 luni</u> de la data emiterii.

Primar,
IRINA MIHAELA NISTOR

Secretar General,
ELENA MOLDOVEANU

ROMÂNIA · Județul Prahova · PRIMĂRIA · Municipiul Câmpina

L.S.....

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: Elena - Lavinia Stanchi
1 ex.emitent/ 1 ex.destinatar

ANCPI

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

Cod verificare
100205390422

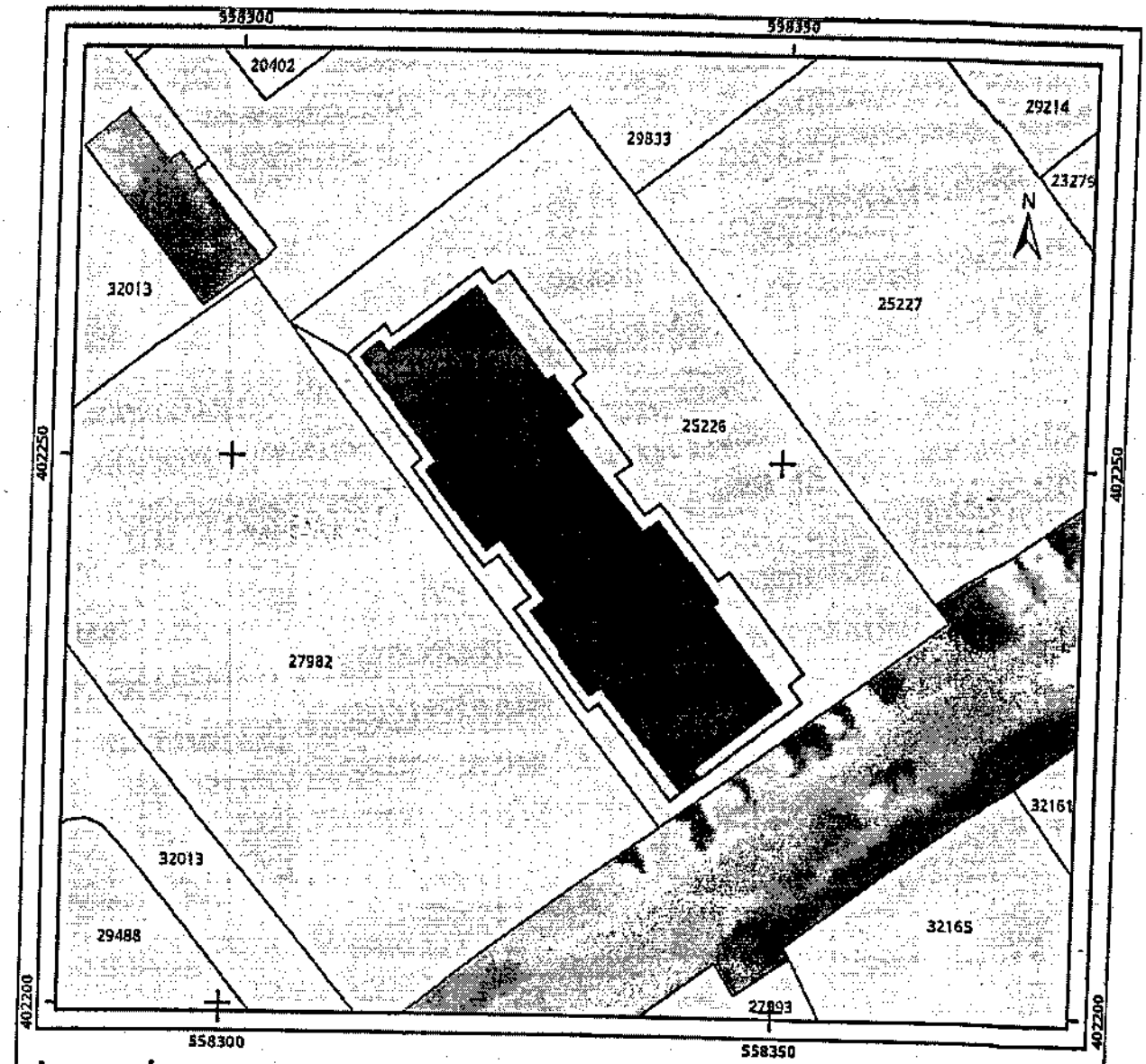
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu [redacted] UAT Câmpina / PRAHOVA,
Loc. Câmpina, Str. Erupţiei, Nr. 1D

Nr.Cerere	24696
Ziua	30
Luna	03
Anul	2026

Teren: 804 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 804mp

Plan detaliu



Legenda

Intravilan
Legea 5
Legea 17
Legea 165

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPINA
ANEXĂ
LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 134 din 24.04.2026
Arhitect şef

Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu

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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 26-03-2014
Data şi ora generării: 30-03-2026 09:48

15260 / 07.04.2025
NRI-DMS-953501

Către,

Primăria Municipiului CÂMPINA, județul Prahova

În atenția doamnei primar *Irina – Mihaela NISTOR*

Subsemnata [redacted] în calitate de proprietară [redacted] situat pe strada [redacted] jud. Prahova, vă rog să-mi aprobați încheierea unui contract de vânzare – cumpărare cu U.A.T. Câmpina pentru terenul în suprafață de 31,59 mp indiviz din întregul teren în suprafață de 804 mp, situat în Municipiul Câmpina strada [redacted] cu număr cadastral [redacted] aferent apartamentului [redacted] având suprafața utilă de 62,66 mp, suprafață balcon 7,61 mp, și o cotă indiviză de 7,77% din părțile comune ale imobilului menționat mai sus.

Anexez copia după extrasul de carte funciară aferent apartamentului [redacted] din [redacted] în Municipiul Câmpina jud. Prahova.

Vă mulțumesc anticipat.

[redacted]

Data: 07.04.2025

Doamnei primar a Municipiului Câmpina

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

SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT
Nr. .....14293 01 APR. 2026

APROBAT,
PRIMAR,
IRINA MIHAELA NISTOR

NOTA DE FUNDAMENTARE

Referitor imobil teren, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] jud. Prahova, în urma solicitării de cumpărare, cu nr. 15260/07.04.2025, [redacted] și a demersurilor efectuate în vederea întocmirii evaluării acesteia, facem următoarele precizări:

Imobilul teren în suprafață de 31,59 m.p., conform extras de Carte funciară nr. [redacted] C1-U19, reprezintă cota de teren aferent apartamentului, indiviz din 804 m.p. teren aferent blocului de locuințe, ce aparține domeniului privat al U.A.T. Câmpina, intabulat în Cartea funciară cu nr. [redacted], situat în intravilanul mun. Câmpina, [redacted]

În urma evaluării întocmite de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., în baza raportului de evaluare și a procesului verbal de predare – primire cu nr. 13696/27.03.2026, imobilul situat în Municipiul Câmpina, [redacted] jud. Prahova, are o valoare total estimată în lei, de 10188 lei și o valoare total estimată în euro de 2.000 euro.

Avand în vedere cele de mai sus, considerăm că datele sunt reale cu cele din Raportul de Evaluare și propunem spre analiză Consiliului Local, oportunitatea inițieri unei Hotărâri de Consiliu privind vânzarea imobilul teren, aferente apartamentului, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] jud. Prahova, în suprafață de 31,59 m.p., intabulat în Cartea funciară nr. [redacted] Câmpina, jud. Prahova.

	Nume si Prenume	Functia Publica	Semnatura	Data
Întocmit	Iorga Dumitru Iordan	Consilier A.D.P.P.		30.03.2026
Verificat	Crijanovschi Grigore	Șef serviciu ADPP		
Avizat	Oprescu Eliza	Director A.D.P.P.		

Exemplare: 2

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

Nr. cerere	36605
Ziua	22
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100209570773

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr [redacted] Câmpina

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Jud. Prahova, [redacted]
Părţi comune: acoperis, balcon, casa scarii, holuri, pod, scara de acces,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	[redacted]	-	59,8	7.77%	31.59mp.	Apartament cu doua camere si dependinte are Su = 59.8 mp, Su balcon = 7.2 mp, cota indiviza de 7.77% din suprafata de folosinta comuna a imobilului, terenul aferent locuintei este de 31.59mp - pe toata durata existentei constructiei;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
9657 / 05/03/2025	
Act Administrativ nr. Anexa 2, din 10/09/2008 emis de SC XENIA SA; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 9378, din 04/03/2025 emis de Primaria Mun.Campina; Act Administrativ nr. Certificat de casatorie nr.2152, din 27/12/2005 emis de Primaria Sector 4 Bucuresti; Act Administrativ nr. Contract de construire nr.12927, din 10/09/2008 emis de SC XENIA SA; Act Administrativ nr. Proces Verbal nr.261, din 07/06/2011 emis de SC XENIA SA; Act Administrativ nr. Proces Verbal, din 17/02/2011 emis de SC XENIA SA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) ISTRATESCU GABRIEL 2) ISTRĂTESCU CAMELIA	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

[redacted]

Părţi comune: acoperis, balcon, casa scarii, holuri, pod, scara de acces,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	[redacted]	-	59,8	7.77%	31.59mp.	Apartament cu doua camere si dependinte are Su = 59.8 mp, Su balcon = 7.2 mp, cota indiviza de 7.77% din suprafata de folosinta comuna a imobilului, terenul aferent locuintei este de 31.59mp - pe toata durata existentei constructiei;

Extrasul de carte funclară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură ologrefă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
22/05/2026, 11:06

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

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

Nr. cerere	36583
Ziua	22
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100209560435

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. [redacted] Câmpina

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Câmpina, Loc. Câmpina, [redacted]

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	[redacted]	804	Constructia C1 inscrisa in CF 25228-C1;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
1393 / 24/01/2014		
Hotarare nr. 86, din 29/07/2006 emis de cONSILIUL lOCAL ALmun.Campina;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 559/804	A1
	1) **MUNICIPIUL CAMPINA**, domeniul privat	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, inscrisa prin incheierea nr. 9584 din 08/09/2006;	
Registrul Cadastral al Imobilelor PRIMARIA CAMPINA;		
B3	se noteaza autorizatia de construire nr 392/03.09.2008 eliberata de Primaria Campina in favoarea AGENTIEI NATIONALE PENTRU LOCUINTE	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, inscrisa prin incheierea nr. 19110 din 11/09/2008;	
Contract De Construire nr. 12927, din 09/09/2008 emis de NP IVAN MIHAELA;		
B8	se noteaza constractul de construire nr. 12927/10.09.2008 la NP Ivan Mihaela-Campina in favoarea lui ISTRATESCU CAMELIA	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, inscrisa prin incheierea nr. 19127 din 11/09/2008;	
Contract De Construire nr. 13000, din 11/09/2008 emis de NP IVAN MIHAELA;		
B9	se noteaza contractul de construire nr. 13000/11.09.2008 NP IVAN MIHAELA in favoarea lui : LAZAR SERGIU MIHAI	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, inscrisa prin incheierea nr. 19236 din 12/09/2008;	
Contract De Construire nr. 12994, din 11/09/2008 emis de NP IVAN MIHAELA;		
B11	se noteaza constractul de construire nr. 12994/11.09.2008 NP IVAN MIHAELA in favoarea lui : SARBU OANA FLAVIA	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, inscrisa prin incheierea nr. 19239 din 12/09/2008;	
Contract De Construire nr. 12990, din 11/09/2008 emis de NP IVAN MIHAELA;		
B14	se noteaza contractul de construire nr. 12990/11.09.2008 NP IVAN MIHAELA in favoarea lui : HOTOMEGA ALINA VIORICA	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, inscrisa prin incheierea nr. 19245 din 12/09/2008;	
Contract De Construire nr. 19933, din 05/11/2008 emis de NP IVAN CONSTANTIN;		
B16	se noteaza contractul de construire aut.nr. 19933/05.11.2008 la NP "Ivan Constantin" Ploiesti, in favoarea lui SIRBU ALIN - CATALIN	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, inscrisa prin incheierea nr. 23434 din 07/11/2008;	
Contract De Construire nr. 334, din 16/01/2009 emis de NP IVAN MIHAELA;		
B17	se noteaza constractul de construire nr 334/16.01.2009 NP Mihaela Ivan in favoarea lui ENOAE CORNEL COSMIN	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, inscrisa prin incheierea nr. 601 din 19/01/2009;	
Contract De Construire nr. 2707, din 25/03/2009 emis de NP IVAN MIHAELA;		
B19	se noteaza contractul de construire nr. 2707/25.03.2009 emis de NP IVAN MIHAELA in favoarea lui STEFAN ALEXANDRU - LAURENTIU-casatorit	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, inscrisa prin incheierea nr. 4659 din 26/03/2009;	

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
Act Aditional nr. 16442, din 16/11/2009 emis de NP IVAN CONSTANTIN;		
B20	se noteaza actul aditional nr. 1/2009 , conform incheierii de legalizare de semnatura nr. 16442/16.11.2009 la NP Ivan Constantin, la contractul de construire nr. 19933/05.11.2008, privind proprietarul de sub B-18	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, inscrisa prin incheierea nr. 19662 din 17/11/2009;	
Act Notarial nr. 16816, din 07/12/2011 emis de NP IVAN MIHAELA;		
B24	se noteaza contractul de construire aut.nr. 16816/07.12.2011 NP Ivan Mihaela, incheiat intre SC XENIA SA - in calitate de anteprenor general si CONSTANTINESCU MIRCEA ALEXANDRU- in calitate de beneficiar,	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, inscrisa prin incheierea nr. 19595 din 07/12/2011;	
Act Administrativ nr. Extras de carte funciara nr. 19841, din 19/12/2012 emis de BCPI Campina;		
B27	se noteaza repozitionarea imobilului	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, inscrisa prin incheierea nr. 2789 din 22/02/2013;	
1395 / 24/01/2014		
Act Administrativ nr. 9/1790, din 22/01/2014 emis de PRIMARIA MUN.CAMPINA;		
B29	se noteaza schimbarea adresei imobilului, din mun. Campina, str. Eruptiei, f.n., in mun. Campina, str. Uniunea Europeana , nr. 2	A1
5144 / 24/03/2014		
Act Administrativ nr. Extras de carte funciara nr. 1393, din 24/01/2014 emis de BCPI Campina (act administrativ nr. Autorizatie de construire nr. 392/03-09-2008 emis de Primaria Mun. Campina; act administrativ nr. Proces verbal de receptie finala nr. 6396/30-03-2011 emis de Primaria Mun. Campina; act administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala nr. 46/6307/19-03-2014 emis de Primaria Mun. Campina;);		
B30	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale	A1
5420 / 26/02/2019		
Act Administrativ nr. 342, din 25/11/2015 emis de AGENTIA NATIONALA PENTRU LOCUINTE;		
B39	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATEpentru terenul in suprafata de 31,59 mp indiviz din intreg aferent ap. 11, cu nr.cad. 25228-C1-U13, dobandit prin Conventie, cota actuala 32/804	A1
	1) **MUNICIPIUL CAMPINA**, domeniul privat	
9164 / 31/03/2020		
Act Notarial nr. 610, din 31/03/2020 emis de NP Musat Roxana Andreea;		
B41	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare ca bun comun pentru terenul in suprafata de 31,59 mp indiviz din intreg aferent ap. 8 cu nr. cad. 25228-C1-U16, dobandit prin Conventie, cota actuala 32/804	A1 / B.42
	1) **DRĂGHESCU AURA-MIHAELA** 2) **CLAVAC LIVIU ADRIAN**	
10568 / 28/04/2020		
Act Notarial nr. 657, din 28/04/2020 emis de Musat Roxana Andreea;		
B42	se noteaza actul aditional aut. sub nr. 657/28.04.2020-NP Roxana Andreea Musat la contractul de vanzare aut. sub nr.610/31.03.2020-NP Roxana Andreea Musat in sensul notarii interdictiei de instrainare a imobilului pe o perioada de 5 ani conform art.10 alin.2, litera Fdin LG152/1999,asupra in suprafata de 31,59 mp indiviz din intreg aferent ap. 8 cu nr.cad. 25228-C1-U16,	A1
Act Notarial nr. 9, din 28/04/2020 emis de Musat Roxana Andreea;		
B43	se noteaza incheierea de rectificare nr. 9/28.04.2020-NP Roxana Andreea Musat la contractul de vanzare aut. sub nr.610/31.03.2020-NP Roxana Andreea Musat, pentru terenul in suprafata de 31,59 mp indiviz din intreg aferent ap. 8 cu nr.cad. 25228-C1-U16	A1
18681 / 10/05/2022		
Act Notarial nr. Contract de construire nr.2707, din 25/03/2009 emis de NP Mihaela Ivan; Act Notarial nr. Contract de credit ipotecar bancar pt. persoane fizice nr.20091009490, din 22/04/2009 emis de BCR SA; Act Notarial nr. Declaratie nr.2589, din 15/09/2020 emis de NP Popa Maria Cristina; Act Administrativ nr. Proces Verbal nr.3527, din 28/02/2011 emis de ANL Bucuresti; Act Administrativ nr. Certificat de divort nr.1876, din 14/04/2011 emis de Primaria Mun.Campina; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr.18951, din 05/05/2022 emis de Primaria Mun.Campina;		
B44	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare pentru terenul in suprafata de 31,59 mp indiviz din intreg aferent ap. 2 cu nr.cad. 25228-C1-U17, dobandit prin Conventie, cota actuala 32/804	A1
	1) **STEFAN ALEXANDRU-LAURENTIU**	

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
	2) ŞTEFAN IRINA-ANDA	
45074 / 07/10/2022		
Act Notarial nr. 2872, din 05/10/2022 emis de Ivan Mihaela;		
B45	Intabulare, drept de PROPRIETATEparta] pt teren in suprafata de 43,25 mp indiviz din 804 mp afererent apnr.10 cu nr cad.25228-C1-U2, dobandit prin Conventie, cota actuala 43/804	A1
	1) SUTEU NATALIA	
59729 / 13/12/2023		
Act Notarial nr. 4902, din 13/12/2023 emis de Pop Mihaela Cristina;		
B47	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare ca bun propriu ptr cota de teren de 31,69 mp indiviz din intreg terenul aferent ap 12 cu nr cad 25228-C1-U12, dobandit prin Conventie, cota actuala 32/804	A1
	1) PANTILIE MIHAELA	
23007 / 30/05/2024		
Act Administrativ nr. 48, din 28/03/2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CAMPINA; Act Administrativ nr. 86, din 27/07/2006 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CAMPINA;		
B49	se notează trecerea imobilului din domeniul public al MUNICIPIULUI CÂMPINA în domeniul privat al MUNICIPIULUI CÂMPINA	A1
23646 / 27/05/2025		
Act Notarial nr. 713, din 26/05/2025 emis de NP MEIROSU CARMEN;		
B55	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumpărare ca bun propriu pentru terenul de 43,25 mp, aferent ap. 4, cu nr.cad. 25228-C1-U3, dobandit prin Conventie, cota actuala 43/804	A1
	1) STROE MARIANA	
25356 / 05/06/2025		
Act Administrativ nr. 21528, din 21/05/2025 emis de OCPI PRAHOVA;		
B56	se îndreaptă din oficiu eroarea materială strecurată în cuprinsul prezentei cărți funciare și în cuprinsul încheierii nr. 21528/2025 în sensul că proprietar asupra terenului în suprafață de 31,59 mp, aferent apartamentului nr. 9 este MUNICIPIUL CÂMPINA	A1
31810 / 11/07/2025		
Act Notarial nr. 1873, din 10/07/2025 emis de NP Ivan Mihaela;		
B57	Intabulare, drept de PROPRIETATE(cu titlu de cumpărare ca bun comun) asupra cotei de teren în suprafață de 31,59 mp, aferent ap.nr. 9 cu nr.cad.25228-C1-U18, dobandit prin Conventie, cota actuala 31/804	A1
	1) MARIN MIHAELA-CARMEN 2) MARIN CONSTANTIN-ALIN	
B58	se notează interdicția de înstrăinare pe o perioadă de 5 (cinci) ani , de la data dobândirii în conformitate cu prevederile art.10 Lit.F din LEGEA NR.152/1998, asupra cotei de teren în suprafață de 31,59 mp, aferent ap.nr.9 cu nr.cad.25228-C1-U18	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
1393 / 24/01/2014		
Act nr. 10655, din 28/05/2008 emis de CONS LOCAL CAMPINA;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTAgratuita pe durata executiei investitiei	A1
	1) AGENTIA NATIONALA PENTRU LOCUINTE	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, inscrisa prin incheierea nr. 19112 din 11/09/2008;	
Contract De Ipoteca nr. 5137, din 10/10/2008 emis de NP IVAN MIHAELA;		
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:58500 EURasupra constructiei viitoare proprietatea lui SARBU OANA FLAVIA +dobanzi aferente ,alte costuri ,comisioane si cheltuieli de orice fel cu notarea interdictiilor de instrainare ,ipotecare ,dezmembrare ,grevare cu sarcini sau servituti si inchiriere	A1
	1) BANCA COMERCIALA ROMANA SA-PRIN SUCURSALA CAMPINA	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, inscrisa prin incheierea nr. 21488 din 13/10/2008;	
Contract De Ipoteca nr. 4408, din 27/10/2008 emis de NP BIANCA ALINA TARTA;		
C7	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:40704 EURasupra constructiei	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C7	viitoare, proprietatea lui Hotomega Alina - Viorica, proprietatea lui B-14, + dobanzi aferente, costuri, comisioane si cheltuieli aferente, precum si notarea interdictiilor de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire si amenajare	
	1) BANCA COMERCIALA ROMANA SA	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, inscrisa prin incheierea nr. 22764 din 29/10/2008;	
22943 / 24/11/2014		
Act Notarial nr. 4440, din 20/11/2014 emis de NP IVAN MIHAELA;		
C22	se noteaza dreptul de folosinta in indiviziune asupra terenului in suprafata de 31,59 mp indivIz din intreg, aferent ap. 6, cu nr.cad. 25228-C1-U6, in favoarea lui ALIGICA STEFAN	A1
2949 / 09/02/2016		
Act Notarial nr. Contract de construire nr.12775, din 09/09/2008 emis de B.N.P. Ivan Mihaela - Savulescu Vasile (act administrativ nr. Proces verbal nr.3522/09-02-2011 emis de Agentia Nationala pentru Locuinte; act administrativ nr. Proces verbal nr.3267/07-06-2011 emis de Agentia Nationala pentru Locuinte; act administrativ nr. Extras de carte funciara nr.5144/24-03-2014 emis de B.C.P.I.Campina;);		
C24	se noteaza dreptul de folosinta in indiviziune asupra terenului in suprafata de 31,59 mp indiviz din intreg, aferent ap.11 cu nr.cad. 25228-C1-U7, in favoarea lui BOLDOJAR FLORIN	A1
3726 / 17/02/2016		
Act Administrativ nr. Contract de mandat nr.CEO1, din 20/05/2008 emis de Agentia Nationala de Locuinte (act notarial nr. Contract de construire nr.12776/09-09-2008 emis de B.N.P. Ivan Mihaela-Savulescu Mihai; act administrativ nr. Proces-verbal nr.3518/09-02-2011 emis de Agentia Nationala de Locuinte; act administrativ nr. Proces verbal nr.3267/07-06-2011 emis de Agentia Nationala de Locuinte; act administrativ nr. Extras de carte funciara nr.5144/24-03-2014 emis de B.C.P.I. Campina;);		
C25	se noteaza dreptul de folosinta in indiviziune asupra terenului in suprafata de 43,25 mp indiviz din intreg, aferent ap.7 cu nr.cad. 25228-C1-U8, in favoarea lui TABARA DANIEL	A1
6650 / 17/03/2016		
Act Notarial nr. Contract de construire nr.12926, din 10/09/2008 emis de B.N.P. Ivan Mihaela - Savulescu Vasile (act administrativ nr. Proces verbal nr.3521/09-02-2011 emis de Agentia Nationala pentru Locuinte; act administrativ nr. Proces verbal nr.3267/07-06-2011 emis de Agentia Nationala pentru Locuinte; act administrativ nr. Extras de carte funciara nr.5144/24-03-2014 emis de B.C.P.I.Campina; act notarial nr. Contract de ipoteca nr.4761/25-09-2008 emis de B.N. Ivan Mihaela - Savulescu Vasile;);		
C27	se noteaza dreptul de folosinta in indiviziune asupra terenului in suprafata de 43,25 mp indiviz din intreg, aferent ap. 10, cu nr.cad. 25228-C1-U9, in favoarea lui MANTOIU DANIELA si MANTOIU IULIAN	A1
9931 / 27/04/2016		
Act Administrativ nr. Extras de carte funciara nr. 5144, din 24/03/2014 emis de BCPI Campina (act administrativ nr. Proces verbal de predare primire/09-08-2011 emis de SC XENIA SA; act notarial nr. Contract de construire nr. 12992/11-03-2008 emis de BN Ivan Mihaela - Savulescu Vasile; act administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala nr. 46/6307/19-03-2014 emis de Primaria Mun. Campina;);		
C28	se noteaza dreptul de folosinta in indiviziune asupra terenului in suprafata de 24,03 mp Indiviz din intreg, aferent ap. 1, cu nr.cad. 25228-C1-U10, in favoarea lui CROITOR IOAN	A1
9934 / 27/04/2016		
Act Administrativ nr. Extras de carte funciara nr. 5144, din 24/03/2014 emis de BCPI Campina (act administrativ nr. Proces verbal de predare primire/09-08-2011 emis de SC XENIA SA; act notarial nr. Contract de contruire nr. 12995/11-09-2008 emis de NP Ivan Mihaela - Savulescu Vasile; act administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala nr. 46/6307/19-03-2014 emis de Primaria Mun. Campina;Act notarial nr. 4516, din 11.12.2008, emis de NP Totis Andreia Mura, incheiere nr. 25544/11.12.2008 BCPI Campina);		
C29	se noteaza dreptul de folosinta in indiviziune asupra terenului in suprafata de 31,59 mp indiviz din intreg, aferent ap. 5, cu nr.cad. 25228-C1-U11, in favoarea lui MATEESCU ION SERBAN	A1
25626 / 29/11/2016		
Act Notarial nr. 4484, din 28/11/2016 emis de Ivan Mihaela;		
C30	Intabulare, drept de SUPERFICIEpe durata existentei constructiei, dar nu mai mult de 99 de ani, asupra terenului in suprafata de 31,59 mp indiviz din intreg, impreuna cu o cota de 7,77 % din partile comune ale imobilului cu nr.cad. 25228-C1-U11	A1
	1) MATEESCU ION SERBAN 2) MATEESCU OLIMPIA	
12976 / 13/06/2017		
Act Notarial nr. 2027, din 12/06/2017 emis de NP Ivan Mihaela;		
C31	Intabulare, drept de SUPERFICIEpe durata existentei constructiei, dar nu mai mult de 99 de ani, asupra terenului in suprafata de 31,59 mp	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C31	indiviz din intreg 1) SIRBU ALIN-CATALIN	A1
21485 / 25/09/2017		
Act Administrativ nr. 8017, din 13/05/2014 emis de BCPI Campina;		
C32	se indreapta eroarea materiala strecurata in fisierul CP, in sensul indicarii corecte a cotei indivize de teren atribuit ap 4 cu nr cad 25228-C1-u3 si anume 43,25 mp si nu 85,55 mp cum din eroare a fost scris	A1
21493 / 25/09/2017		
Act Administrativ nr. 8234, din 15/05/2014 emis de BCPI Campina;		
C33	se indreapta eroarea materiala strecurata in fisierul CP, in sensul indicarii corecte a cotei indivize de teren atribuit ap 7 cu nr cad 25228-C1-U4 si anume 43,25 mp si nu 85,55 mp cum din eroare a fost scris	A1
21515 / 25/09/2017		
Act Administrativ nr. Extras de carte funciara nr. 8378, din 25/04/2017 emis de BCPI Campina;		
C34	se indreapta eroarea materiala strecurata in fisierul CP, in sensul indicarii corecte a cotei indivize de teren atribuit ap 10 cu nr cad 25228-C1-U2 si anume 43,25 mp si nu 85,55 mp cum din eroare a fost scris	A1
1817 / 23/01/2018		
Act Notarial nr. 178, din 22/01/2018 emis de Ivan Mihaela;		
C35	se noteaza actul aditional la contractul privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros autentificat sub nr. 2027/12.06.2017 NP Ivan Mihaela, autentificat sub nr. 178/22.01.2018 la NP Ivan Mihaela	A1
7860 / 26/03/2018		
Act Notarial nr. 888, din 23/03/2018 emis de NP Ivan Mihaela;		
C37	se noteaza dreptul de folosinta in indiviziune asupra terenului de 31,59 mp, aferent ap 6 cu nr cad 25228-C1-U5 in favoarea lui SERBAN CIPRIAN-VALENTIN -cota de 2/3 si DRAGHICEANU NADIA-LACRAMIOARA -cota de 1/3	A1
9930 / 16/04/2020		
Act Notarial nr. 1078, din 15/04/2020 emis de NP Ivan Mihaela;		
C41	se noteaza dreptul de folosinta in indiviziune asupra terenului in suprafata de 24,03 mp indiviz din intreg aferent ap. 1, cu nr.cad. 25228-C1-U14 1) PUTARU ALEXANDRU-IOAN	A1
10270 / 27/04/2020		
Act Notarial nr. 1111, din 24/04/2020 emis de Ivan Mihaela;		
C42	se noteaza dreptul de folosinta in indiviziune asupra terenului in suprafata de 31,59 mp indiviz din intreg aferent ap. 11, cu nr.cad. 25228-C1-U13 1) POPA GABRIELA-MAGDALENA	A1
11388 / 11/05/2020		
Act Notarial nr. 1207, din 11/05/2020 emis de NP Ivan Mihaela;		
C43	se noteaza dreptul de folosinta in indiviziune asupra terenului in suprafata de 31,59 mp indiviz din intreg aferent ap. 2, cu nr.cad. 25228-C1-U15 1) TELEGDI IOANA CRISTINA	A1
9657 / 05/03/2025		
Act Administrativ nr. Anexa 2, din 10/09/2008 emis de SC XENIA SA; Act Administrativ nr. Proces Verbal nr. 261, din 07/06/2011 emis de SC XENIA SA; Act Administrativ nr. Proces Verbal, din 17/02/2011 emis de SC XENIA SA; Act Administrativ nr. Contract de construire nr.12927, din 10/09/2008 emis de SC XENIA SA; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr.9378, din 04/03/2025 emis de Primaria Mun.Campina;		
C46	se noteaza dreptul de folosinta in indiviziune asupra terenului in suprafata de 31,59 mp indiviz din intreg aferent ap. 5, cu nr.cad. 25228-C1-U19 1) ISTRATESCU GABRIEL 2) ISTRĂTESCU CAMELIA	A1
23646 / 27/05/2025		
Act Notarial nr. 713, din 26/05/2025 emis de NP MEIROSU CARMEN;		
C47	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:425000 LEIrest pret	A1

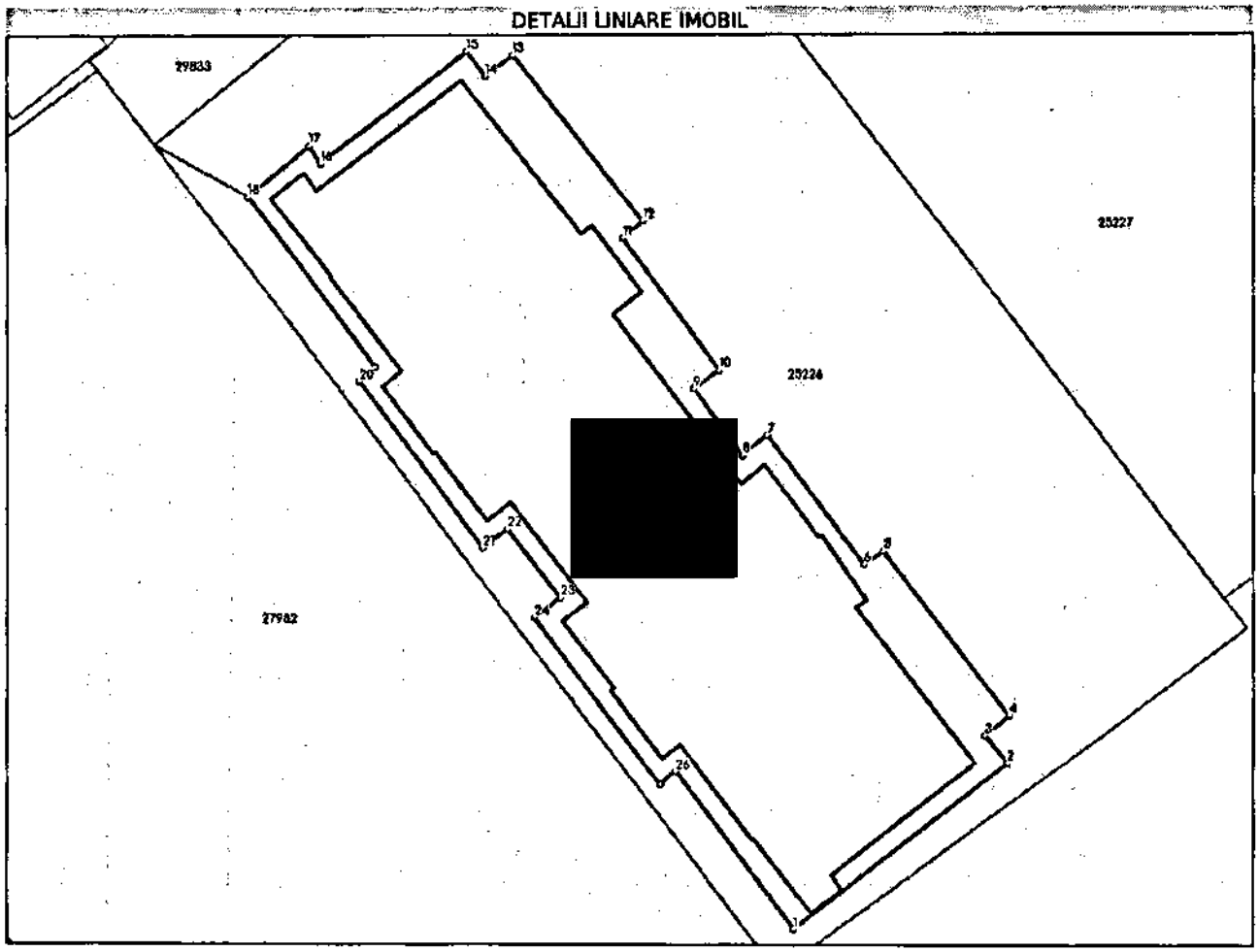
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C47	asupra terenului în suprafață de 43,25 mp, aferent ap. 4, cu nr.cad. 25228-C1-U3 1) SC KBD PACK SRL	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
25228	804	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	804	83	717	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
*A1.1	[redacted]	constructii de locuinte	608	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:608 mp; Bloc de locuinte (P+E).

** Aceasta constructie este inscrisa intr-o carte funciara proprie*

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	15.057
3	4	1.75

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
2	3	1.973
4	5	11.468

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	1.3
7	8	1.746
9	10	1.733
11	12	1.501
13	14	1.883
15	16	10.223
17	18	4.407
19	20	1.156
21	22	1.704
23	24	1.804
25	26	1.146

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	8.826
8	9	4.528
10	11	9.016
12	13	11.672
14	15	1.742
16	17	1.144
18	19	11.788
20	21	11.367
22	23	4.794
24	25	11.599
26	1	10.92

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
22/05/2026, 10:39

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

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR
ec. CONSTANTIN VALERICĂ – EXPERT EVALUATOR
Evaluator proprietați imobiliare (EPI), bunuri mobile (BM) si întreprinderi (EI)
Câmpina, Romania, Str. Muscelului, nr. 40, jud. Prahova
C.I.F. RO 24636618
tel./fax 0244-332.177, Mobil 0722-534.379
e-mail: ec.vconstantin@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Obiectiv: Teren intravilan c.c in suprafata de 31,59 mp aferent apartamentului [redacted] indiviz din suprafata totala de 804 mp, nr. cadastral [redacted]

Amplasament: mun. Campina, [redacted]

Client: **MUNICIPIUL CAMPINA**

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

DATA: MARTIE 2026

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluarii: Teren intravilan c.c in suprafata de 31,59 mp aferent apartamentului nr.5, indiviz din suprafata totala de 804 mp, nr. cadastral [redacted]

Amplasament: mun. Campina, [redacted]

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. 9657/05.03.2025.

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

Utilizarea desemnata: in vederea vanzarii.

Data evaluarii: **18.03.2026**
Data raportului: **26.03.2026**

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 c.c in suprafata de 31,59 mp	10.188	2.000

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata – lei/mp	Valoare de piata - euro/mp
1	Teren intravilan c.c in suprafata de 31,59 mp	322,51	61,80

Concluzia asupra valorii

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

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei	Valoare de piata - euro
1	Teren intravilan c.c in suprafata de 31,59 mp	10.188	2.000

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata – lei/mp	Valoare de piata - euro/mp
1	Teren intravilan c.c in suprafata de 31,59 mp	322,51	61,80

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

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

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

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

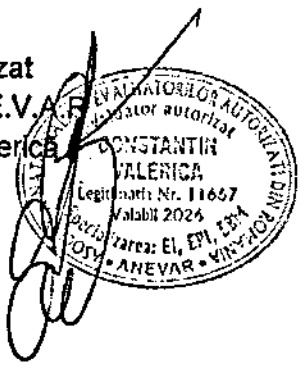
ANEXE

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Subsemnatul certific în cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

- ✓ Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse în prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii.
- ✓ Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele semnificative si ipotezele speciale semnificative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
- ✓ Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate în prezenta misiune, exceptie facând rolul mentionat aici.
- ✓ Implicarea mea în aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului în functie de opinia mea.
- ✓ Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si întocmirea acestui raport, în concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – (SEV) editia 2025.
- ✓ Posed cunostintele si experienta necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate în raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

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



CAPITOLUL II–TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI COMPETENTA ACESTUIA

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

2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI

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

Utilizator: MUNICIPIUL CAMPINA

2.3. UTILIZAREA DESEMNATA: in vederea vanzarii.

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

Obiectul evaluarii: Teren intravilan c.c in suprafata de 31,59 mp aferent apartamentului [redacted] ndiviz din suprafata totala de 804 mp, nr. cadastral [redacted]

Amplasament: mun. Campina, [redacted]

Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea apartine MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 9657/05.03.2025.

2.5. TIPUL VALORII : "Valoareade piata" conform :

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

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

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

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

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

Valoarea „ – este o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, in cadrul unuis chimb".

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

2.6. DATA EVALUARII

Data evaluarii: 18.03.2026, curs BNR: 1Euro = 5,0940 lei .
Data raportului : 26.03.2026.

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 18.03.2026, 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 - Cadrul general (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informaţii şi date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare şi raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor immobile
- 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;
- Situatia 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 responsabiliatea 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 persoanе decat cele care au calitatea de destinatar atrage dupa sine incetarea obligatiilorcontractuale.

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

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

2.11. DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

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

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

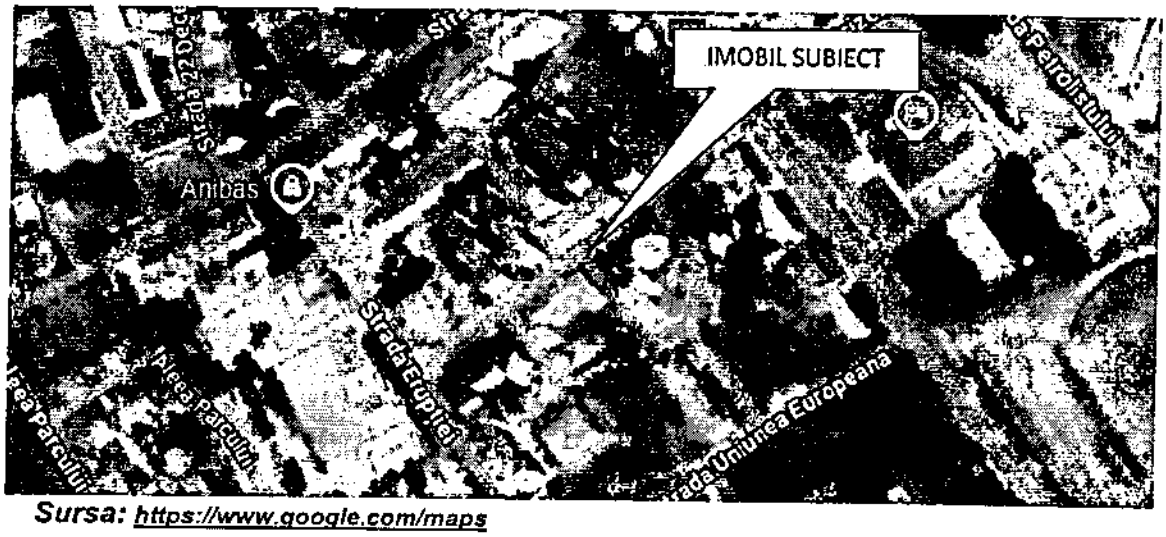
2.12. MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EUR. Cursul de schimb leu/euro valabil la data evaluarii 18.03.2026 curs BNR: 1Euro = 5,0940 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 si blocuri de locuinte) si administrativa.



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

3.2. DESCRIEREA SITUATIE JURIDICE

Teren intravilan c.c in suprafata de 31,59 mp aferent apartamentului [redacted] indiviz din suprafata totala de 804 mp, nr. cadastral [redacted]

3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Date tehnice:

- Suprafata: 31,59 mp;
- Nr. cadastral [redacted]
- 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: zona dispune de toate retelele tehnico-edilitare (apa – canal, energie electrica, gaze, internet)
- Imbunatatiri si amenajari aduse amplasamentului: nu este cazul.
- Localizare, posibilitati de acces: terenul este situat in zona rezidentiala si administrativa, accesul la acesta se face prin intermediul unui drum amenajat asfaltat.
- Alti factori fizici, mediul inconjurator: trafic la nivel mediu.

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

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

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

Definiţia pieţei

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare.

Piaţa reprezintă mediul în care bunurile, mărfurile şi serviciile sunt schimbate între cumpărători şi vânzători, prin intermediul preţurilor. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Toate pieţele sunt influenţate de atitudinile, motivaţiile şi interacţiunile vânzătorilor şi cumpărătorilor, acestia fiind la rândul lor influenţaţi de acţiuni sociale, economice şi guvernamentale.

Participanţii pe piaţă pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriaşii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii şi intermediarii. Piaţa imobiliară este influenţată de reglementările guvernamentale şi locale.

Cererea şi oferta de proprietăţi poate tinde spre un echilibru dar întotdeauna va exista un decalaj între cerere şi oferta. Piaţa imobiliară este segmentată după locaţie şi după tipul proprietăţii pe cartiere şi clase de proprietăţi imobiliare.

Cererea reflectă necesităţile, dorinţele materiale, puterea de cumpărare şi preferinţele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potenţiali (cumpărători, chiriaşi) şi pentru un anume tip de proprietate.

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

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

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

Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de munca precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

În general, proprietăţile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiţii favorabile de finanţare, tranzacţia este periclitată. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale.

Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii; sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor pe piaţă şi măsura în care aceştia sunt afectaţi de factori endogeni şi exogeni ai proprietăţii. În funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, tipul şi vârsta participanţilor la piaţă, pe de o parte şi tipul,

amplasarea, design si restricţii privind proprietăţile, pe de altă parte, s-au creeat tipuri diferite de pieţe imobiliare (rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi imparţite în pieţe mai mici, specializate, numite subpieţe, acesta fiind un proces de segmentare a pieţei şi dezagregare a proprietăţii.

Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate)

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale.

Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)
Pasul 2.	Delimitarea pieţei specifice (aria pieţei şi aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)
Pasul 5.	Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă (conceptele penetrării de piaţă)

***Pasul 1. Definirea produsului imobiliar* (analiza productivităţii proprietăţii)**

In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietăţii subiect care determină capacitatea sa productivă şi utilizările potenţiale ale proprietăţii. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăţilor comparabile, precum şi pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Utilizările potenţiale ale proprietăţii : proprietate rezidentiala .

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au

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

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

Pasul 2. Delimitarea 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 proprietatii subiect, precum si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.
Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati serie de factori:

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

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

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*
Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.
Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii exista din partea chiriasului 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 propritate, cererea este scazuta, existand interes din partea chiriasului actual. (la data inspectiei terenul este inchiriat).
Concluzii privind *Cererea solvabila* specifică pentru acest tip de proprietate:

- ✓ *Cererea pentru cumpărare* – cererea solvabila inregistreaza o constanta incurajata de evolutia pozitiva a economiei si existenta programelor de finantare bancara; 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 cuantum 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 în 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/închiria 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, numarul tranzactiilor este mic, acest tip de proprietate fiind disponibil in principal pentru vanzare intrucat proprietarii achizitioneaza asemenea imobile pentru dezvoltarea unor proiecte rezidentiale.
În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, in urma analizei de piata au rezultat urmatoarele informatii:

- ✓ oferta de vanzare – medie;
- ✓ oferta de inchiriere – slaba;
- ✓ stocul total disponibil – moderata;
- ✓ volumul de livrari asteptate: reduse;
- ✓ marja de negociere la vanzare (oferte mature): intre 0-15% (pentru teren) Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizata și prețul la care se încheie tranzacția).
- ✓ prețurile solicitate pentru închiriere* – nu exista o piata a inchirierii – si daca exista sunt cazuri izolate sau cazuri speciale;
- ✓ gradul de ocupare – nu este cazul
- ✓ oferta de vanzare teren liber intravila: 70-86 euro/mp.

* variația prețurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, deschidere, forma, facilitati – acces la utilitati, suprafața, etc;
În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare) colectate din piata specifica proprietății subiect.
Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp, precum si stocul de proprietati existente in faza de proiect. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.
Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietățile imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (crerea).
Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificata relația dintre cererea (solvabilă 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 şi preţul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ţinând cont de informaţiile existente în piaţă la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

✓ În ce priveste vanzarea, piaţa este caracterizată printr-o cerere scazuta in ceea ce priveste terenurile intravilane cu suprafete mici. O astfel de piaţă este uneori numită piaţă a cumparatorilor, intrucat cumparatorii pot obtine preturi mai mici pentru proprietăţile imobiliare disponibile. Acela care doreste sa cumpere proprietatea „impune" pretul.

✓ În ce priveste inchirierea putem spune ca este rar practicat pe piata analizata (cazuri izolate).

Pasul 6. Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă

Prin compararea caracteristicilor proprietăţii subiect cu cele ale proprietăţilor competitive, putem determina absorbţia proprietăţii subiect, în condiţiile de piaţă, cerere şi ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă.
Ţinând cont de condiţiile existente pe piaţă la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menţine pe un trend pozitiv pe termen scurt şi mediu.

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai buna utilizare

Comportamentul pietei imobiliare presupune cunoasterea relatiilor dintre comportamentul economic si evaluare, iar intelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piata imobiliara – "cea mai buna utilizare", care reprezinta alternativa de utilizare a proprietatilor imobiliare.

Acest concept va constitui baza de pornire si va genera ipoteze de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca fiind «utilizarea probabila, rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este posibila fizic, fundamentata adecvat, financiar fezabila si care determina cea mai mare valoare».

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca 4 criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisa legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva si conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITOLUL VI–EVALUAREA PROPRIETATII

6.1. ESTIMAREA VALORII TERENULUI

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

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

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

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

In anexele de mai jos sunt prezentate datele despre vanzari sau cotatii 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 c.c in suprafata de 31,59 mp	10.188	2.000

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata – lei/mp	Valoare de piata - euro/mp
1	Teren intravilan c.c in suprafata de 31,59 mp	322,51	61,80

Concluzia asupra valorii

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

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei	Valoare de piata - euro
1	Teren intravilan c.c in suprafata de 31,59 mp	10.188	2.000

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata – lei/mp	Valoare de piata - euro/mp
1	Teren intravilan c.c in suprafata de 31,59 mp	322,51	61,80

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

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

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

ANEXA 1 – Abordarea prin piata (Evaluarea terenului)

Evaluare teren intravilan c.c in suprafata de 31,59 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	central – mai buna	semicentral- zona Campinita, similar	semicentral- zona Campinita, similar
Suprafata terenului/topografie [mp];	600 m.p.	917 m.p.	1,500 m.p.
Deschidere (ml)	15	nespecificata	nespecificata
Forma si geometria terenului	comparabil	comparabil	comparabil
Echiparea terenului, dupa caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare	la hotar	la hotar	la hotar
Drum de acces: asfaltat / neasfaltat	asfalt	asfaltat	asfaltat
- Valoarea unitara de piata a terenului similar – [Euro/mp].	85,83 €/mp	76.34 €/mp	70.00 €/mp
- Data inregistrarii informatiei	Martie 2026	Martie 2026	Martie 2026

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	
Suprafața	31.59	600 m.p.		917 m.p.		1,500 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		**51,500 €**		**70,000 €**		**105,000 €**	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		**85.83 €/mp**		**76.34 €/mp**		**70.00 €/mp**	
Tip comparabilă		oferta		oferta		oferta	
Marja negociere (%) / total ajustare		-10%	-8.6 €	-10%	-7.6 €	-10%	-7.0 €
Preț de vânzare ajustat		**77.25 €**		**68.71 €**		**63.00 €**	
1 Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut		absolut		absolut	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț ajustat		**77.25 €/mp**		**68.71 €/mp**		**63.00 €/mp**	

2 Restricţii legale	intravilan	intravilan		intravilan		intravilan	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preţ ajustat		**77.25 €/mp**		**68.71 €/mp**		**63.00 €/mp**	
3 Condiţii de finanţare	numerar	similare		similare		similare	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preţ ajustat		**77.25 €/mp**		**68.71 €/mp**		**63.00 €/mp**	
4 Condiţii de vânzare	tranzactie nepartinitoare	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preţ ajustat		**77.25 €/mp**		**68.71 €/mp**		**63.00 €/mp**	
5 Condiţii ale pieţei (timpul)	prezent	prezent		prezent		prezent	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
reţ ajustat		**77.25 €/mp**		**68.71 €/mp**		**63.00 €/mp**	
6 Localizare	semicentral	central - mai buna		semicentral- zona Campinita, similar		semicentral- zona Campinita, similar	
ajustare (%) / total ajustare		-11.0%	-8.5 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preţ ajustat		**68.75 €/mp**		**68.71 €/mp**		**63.00 €/mp**	
7 Caracteristici fizice							
a Mărime (dimensiune) şi formă	31.59 mp / regulata	600 mp / regulata		917 mp / regulata		1500 mp / regulata	
ajustare (%) / total ajustare		5.0%	3.44 €	5.0%	3.44 €	10.0%	6.30 €
b Front stradal - deschidere la fatadă	nespecificata	~ 15 ml		nespecificata		nespecificata	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
c Topografie	plana	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
d Eliberare teren	nu	nu		nu		nu	
Cheltuieli de demolare, elib. teren		0.0 €		0.0 €		0.0 €	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preţ ajustat caracteristici fizice		**72.19 €/mp**		**72.15 €/mp**		**69.30 €/mp**	
8 Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	în apropiere	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		72.19 €/mp		72.15 €/mp		69.30 €/mp	
9 Altele	CMBU este reintregirea proprieatii	teren liber		teren liber		teren liber	
ajustare (%) / total ajustare		-15.0%	-10.3 €	-15.0%	-10.3 €	-15.0%	-9.5 €
Preț ajustat		61.88 €/mp		61.84 €/mp		59.85 €/mp	
10 CMBU	rezidentiala	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț ajustat		61.88 €/mp		61.84 €/mp		59.85 €/mp	
Preț ajustat		62.00 €/mp		61.80 €/mp		59.90 €/mp	
Ajustare netă		-20%	-15.4 €	-10%	-6.9 €	-5%	-3.2 €
Ajustare totală brută		€ 22.25		€ 13.74		€ 15.75	
Ajustare brută procentuala		28.80%		20.00%		25.00%	

Suprafața	31,59 m.p.	Opinie unitara	61.80 €/mp
Valoare estimată (rotunjit)	**2,000 €**	echivalent a	**10,188 lei**
Curs valutar folosit 1 euro =	5.0940 lei	la data de	18.03.2026

Explicarea ajustarilor:

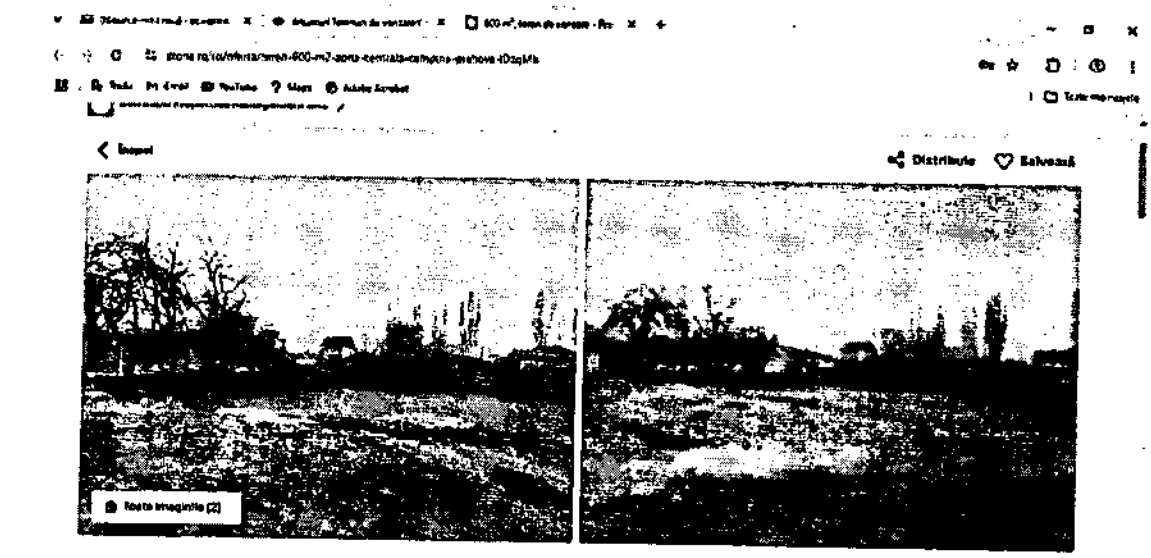
Au fost aplicate atat ajustari cantitative cat si calitative, ajustarile cantitative au fost aplicate sub forma procentuala sau valoric.

S-au ajustat comparabilele ofertate datorită faptului ca aceste proprietati sunt ofertate 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 1 negativ, acest teren este amplasat in zona considerata mai buna din punct de vedere al atractivitatii participantilor pe piata. Corectia a fost stabilita comparand 1 cu 2, piata recunoaste o diferenta de pret de 8,50 euro/mp (dupa negociere), raportata la aceasta caracteristia;
Caracteristicl fizice	
Mărime (dimensiune) și formă	Am ajustat pozitiv comparabilele avand suprafete mult mai mari decat subiectul, terenurile mai mari se vand mai greu; Piata nu recunoaste o diferenta de pret raportata la o anumita diferenta de suprafata ;
Front stradal - deschidere la fațadă	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;

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

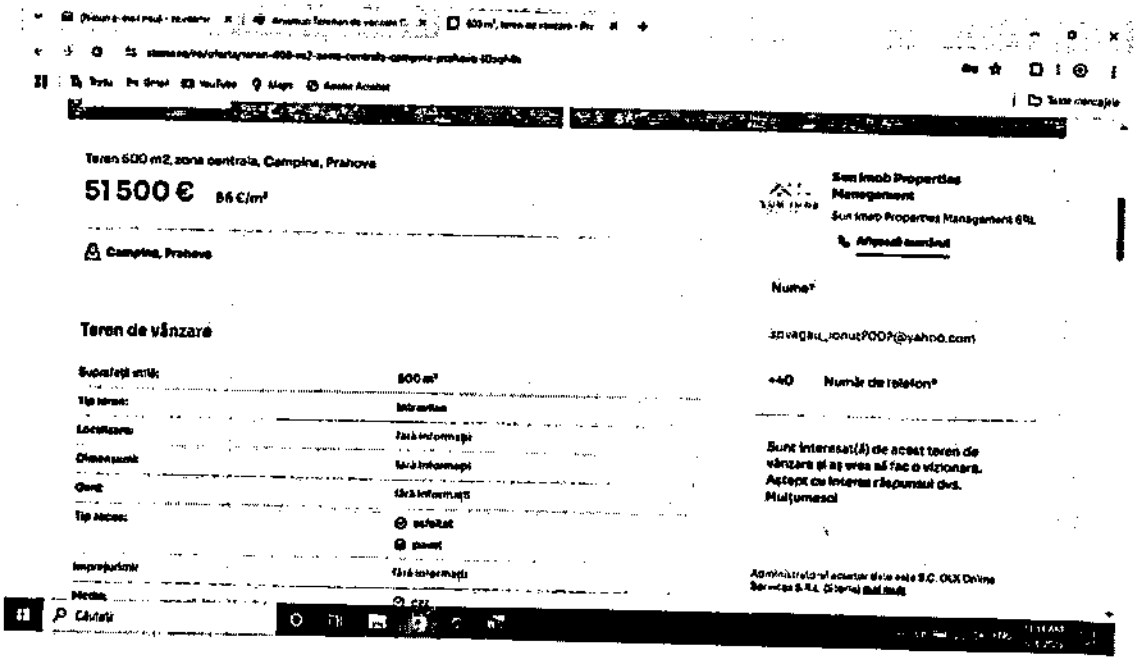
ANEXA 2 – PLANSA FOTO

ANEXA 3 – COMPARABILE



Teren 600 m2, zona centrala, Campina, Prahova

Sun Imob Properties Management



Teren 600 m2, zona centrala, Campina, Prahova

51 500 € 86 €/m²

Campina, Prahova

Sun Imob Properties Management

Sun Imob Properties Management SRL

Afișează numărul

Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 600 m²

Tip teren: Intravilan

Locuitori: Fără informații

Dimensiuni: Fără informații

Gaz: Fără informații

Tip acces: Asfaltat, Pietruit

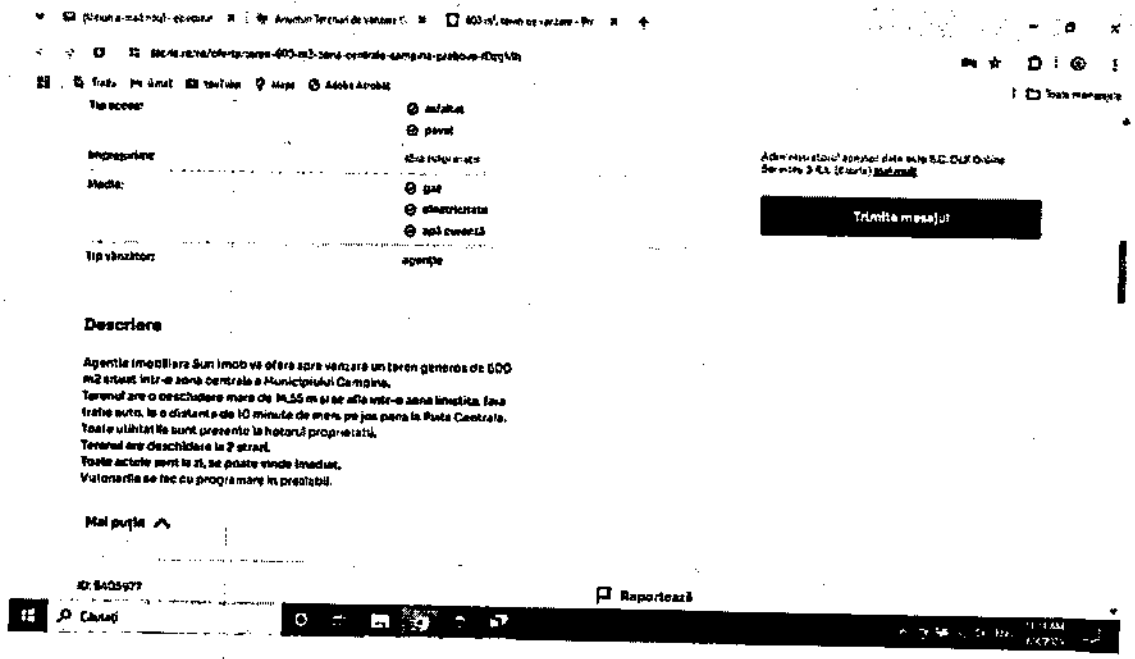
Împrejurimi: Fără informații

Media: Apă

+40 Număr de telefon*

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

Administratorul acestui site este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Termeni și condiții)



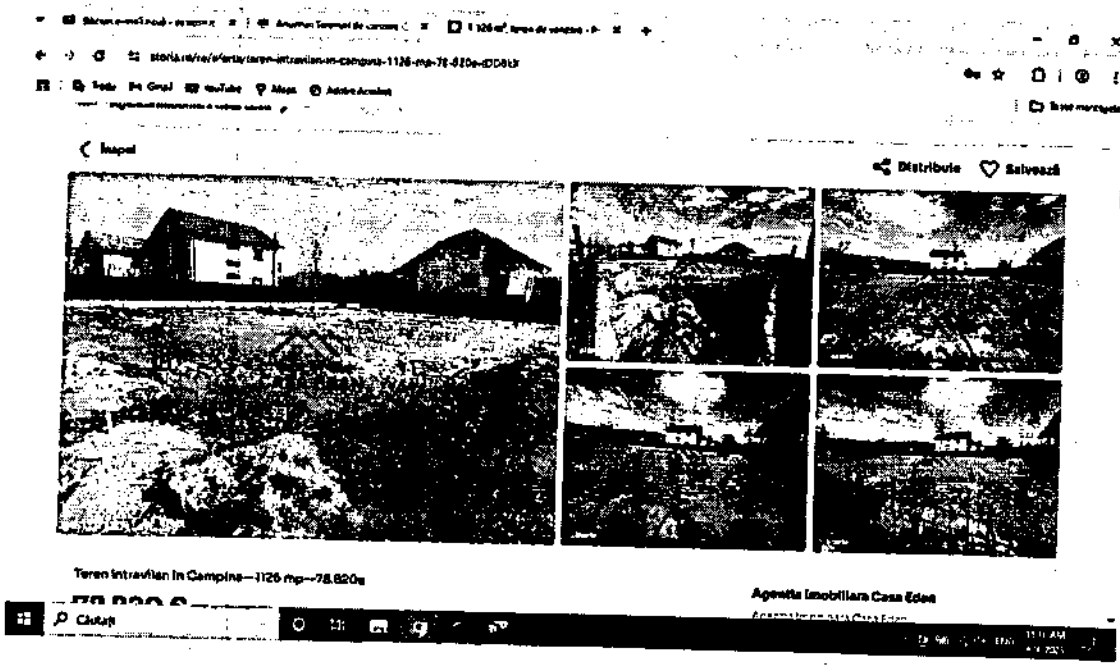
Descriere

Agentia imobiliara Sun Imob va ofera spre vanzare un teren generos de 600 m2 situat intr-o zona centrala a Municipiului Campina.
Terenul are o deschidere mare de 14,55 m si se afla intr-o zona linistita, fara trafic auto, la o distanta de 10 minute de mers pe jos pana la Piata Centrala.
Toate utilitatile sunt prezente la hotarul proprietatii.
Terenul are deschidere la 2 strazi.
Toate actele sunt la zi, se poate vinde imediat.
Vizionarile se fac cu programare in prealabil.

Mai puțin

Raportează

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

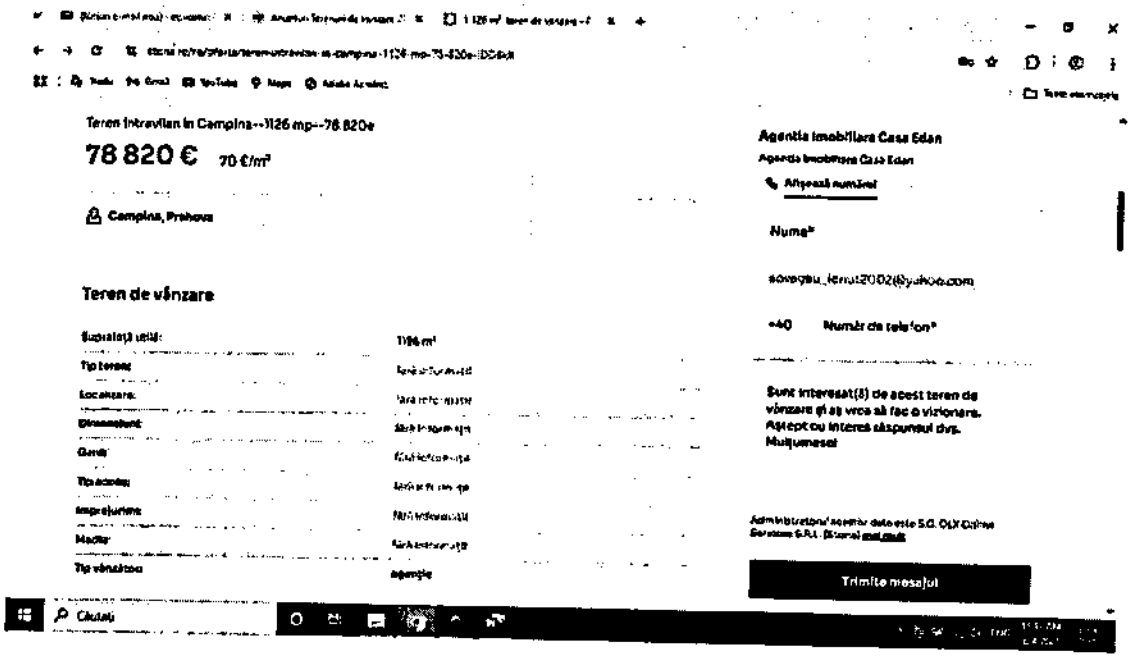


Înapoi

Distribuie Salvează

Teren intravilan in Campina—1126 mp—78.820e

Agentia Imobiliara Casa Edea



Teren intravilan in Campina--1126 mp--78.820e

78 820 € 70 €/m²

Campina, Prahova

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1126 m²
Tip teren:	
Locație:	
Dimensiuni:	
Gard:	
Tip acces:	
Împrejurimi:	
Hotăr:	
Tip vânzător:	agenție

Agentia Imobiliara Casa Edan

Agenția Imobiliară Casa Edan

Afișează numărul

Nume*

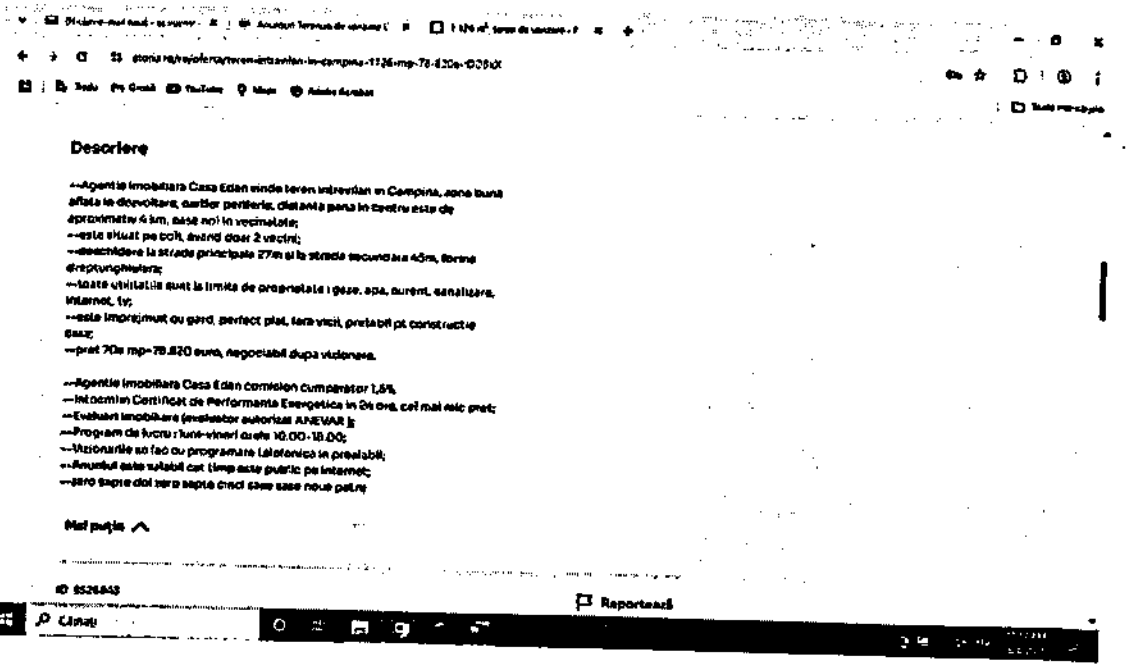
sovegiau_ferrut2002@yahoo.com

+40 Număr de telefon*

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

Administratorul acestui site este S.C. OLX Online Services S.R.L. Citește mai mult

Trimite mesajul



Descriere

--Agentia Imobiliara Casa Edan vinde teren intravilan in Campina, zona buna aflata in dezvoltare, cartier periferic, distanta pana in centru este de aproximativ 4 km, case noi in vecinatate;
--este situat pe colt, având doar 2 vecini;
--deschidere la strada principala 27m si la strada secundara 45m, forma dreptunghiulara;
--toate utilitatile sunt la limita de proprietate : gaze, apa, curent, canalizare, internet, tv;
--este imprejmuit cu gard, perfect plat, fara vicii, prestabil pt construcție casa;
--pret 70e mp= 78.820 euro, negociabil dupa vizionare.

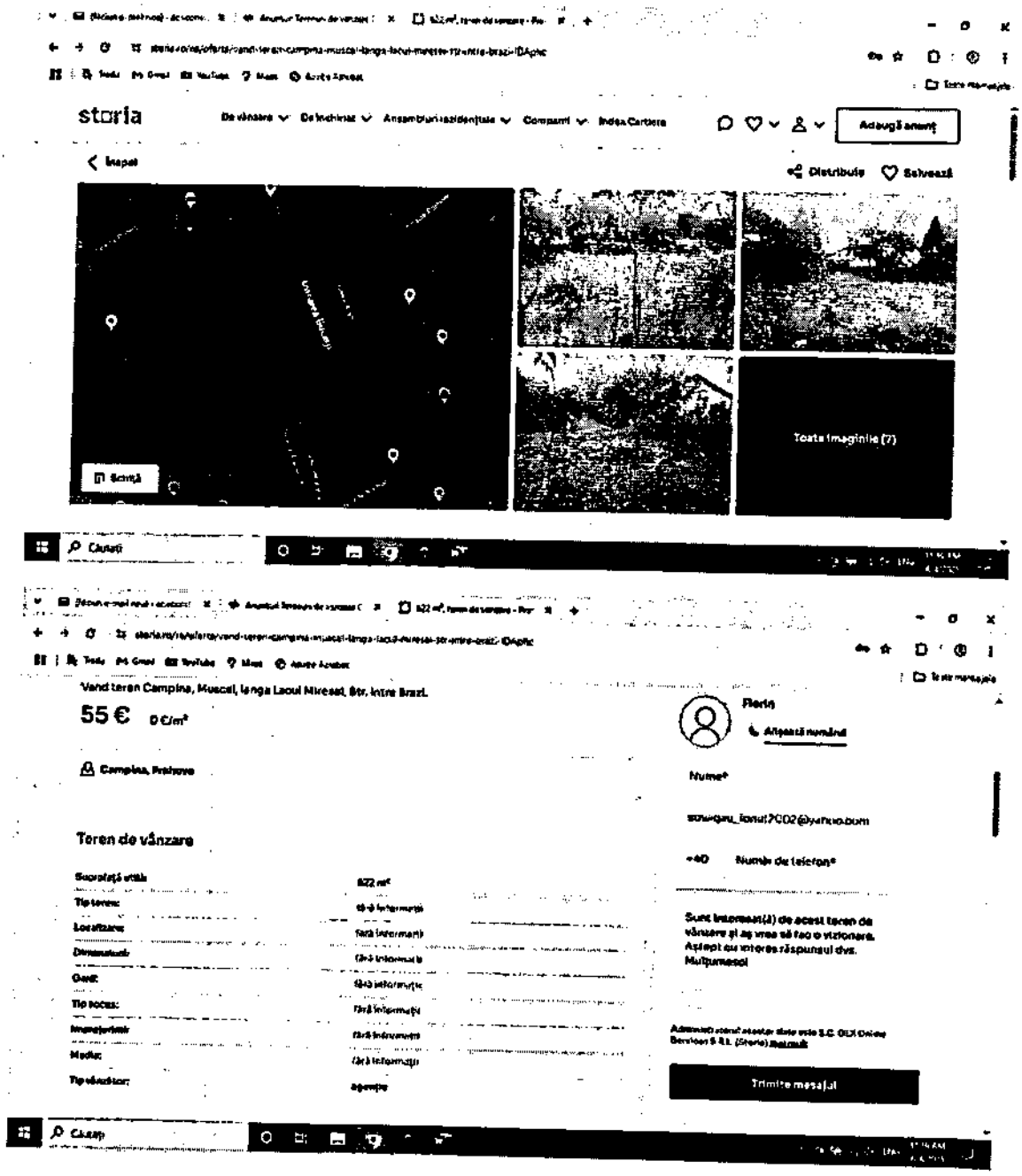
--Agentia Imobiliara Casa Edan comision cumparator 1,5%
--Intocmim Certificat de Performanta Energetica in 24 ore, cel mai ieftin pret;
--Evaluari imobiliare (evaluator autorizat ANEVAR)
--Program de lucru : luni-vineri de la 10.00-18.00;
--Vizionarile se fac cu programare telefonica in prealabil;
--Anunțul este valabil cat timp este public pe internet;
--pana sapte zile sa fie sapte cinci case case noua patru

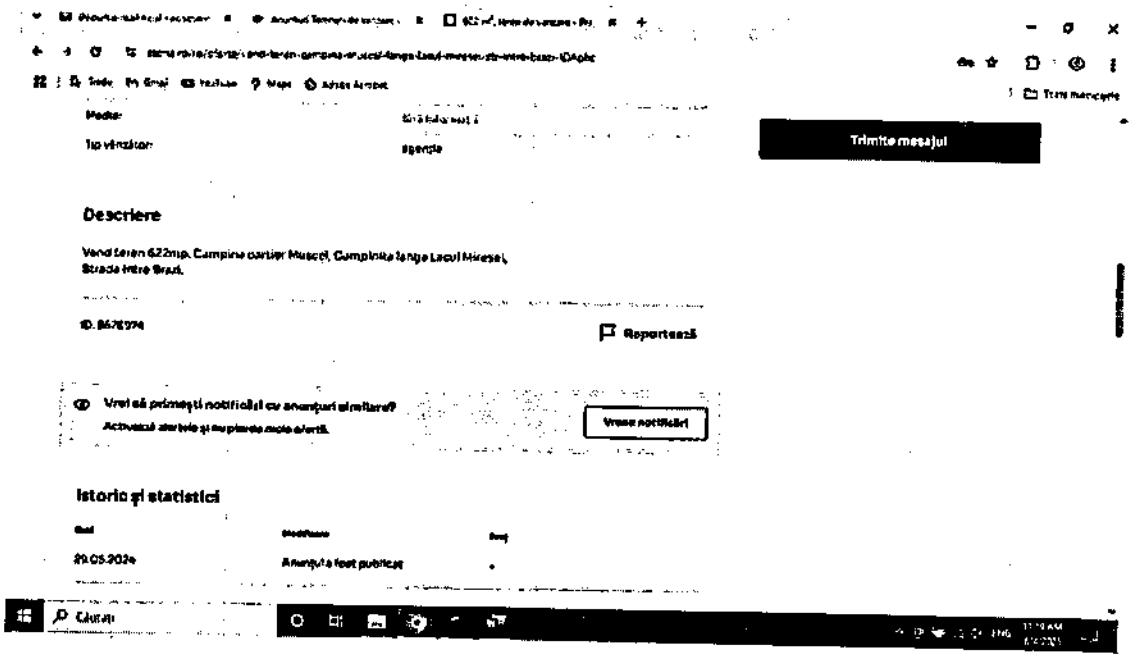
Mai puțin

ID 9526843

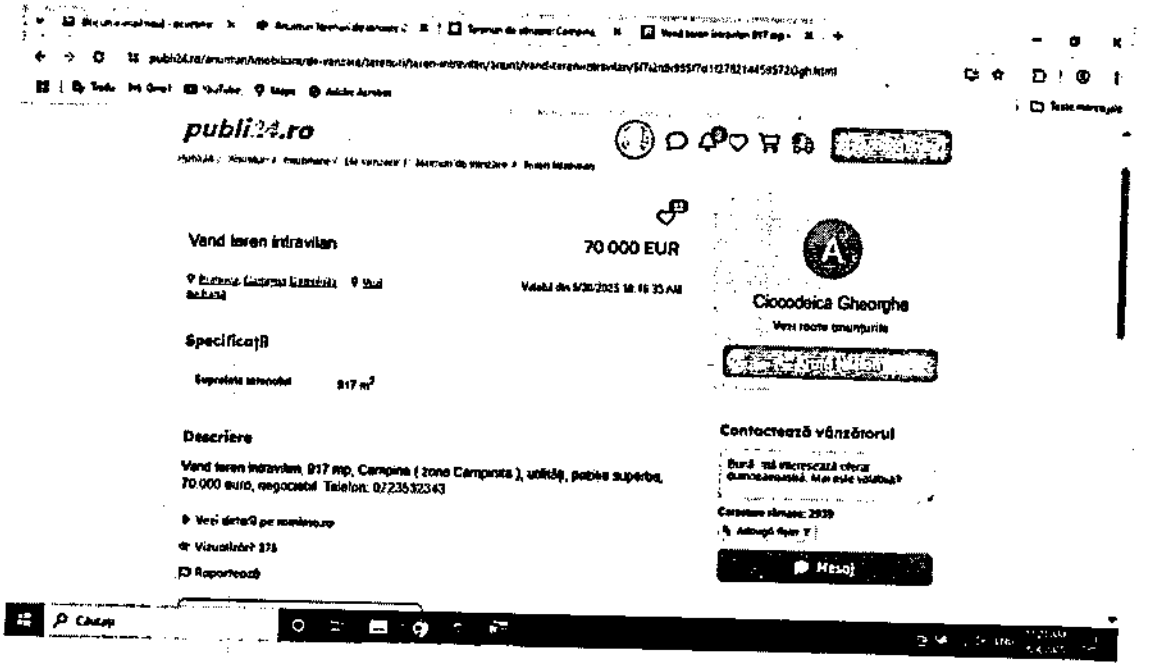
Raportează

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

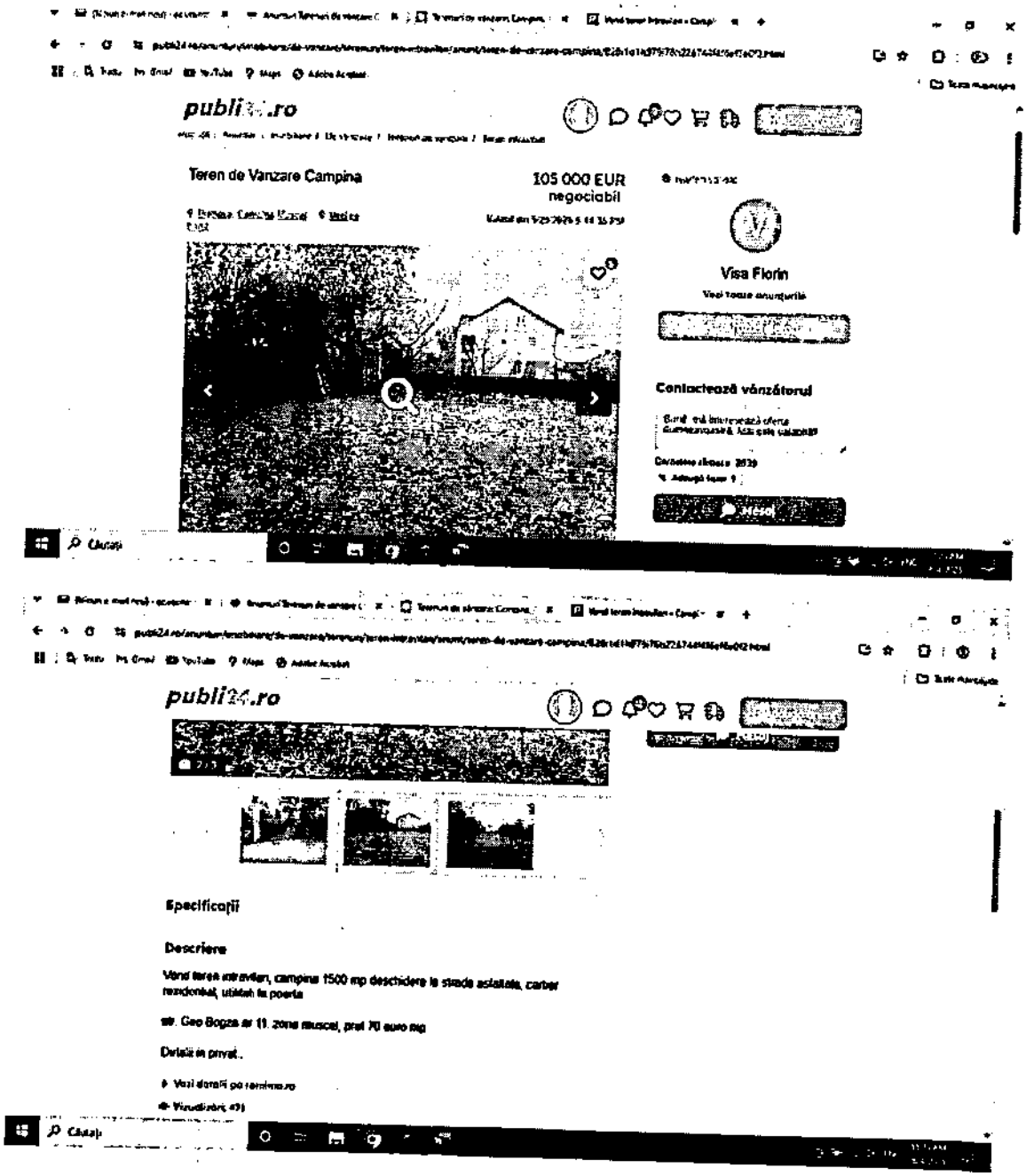

storia
De vânzare
De închiriat
Ansambluri rezidențiale
Companii
Index Cartiere
Adaugă anunț
Înapoi
Distribuie
Salvează
Scroll
Toate imaginile (7)
Vand teren Campina, Mucesel, langa Lacul Mirasel, Str. Intre Brazi.
55 €
0 €/m²
Campina, Prahova
Florin
Afișează numărul
Nume*
+40
Număr de telefon*
Teren de vânzare
Suprafață utilă
Tip teren:
Locație:
Împrejmuit:
Gard:
Tip acces:
Înălțime:
Media:
Tip vânzător:
822 m²
Fără informații
Trimite mesajul



https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-campina-muscel-langa-lacul-miresei-str-intre-brazi-ID4phc



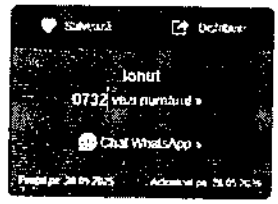
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/5i7i2h5i985f7d1f278214459572i3gh.html



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-campina/828i1d1h979i76h226744f4f6ef8e0f2.html

Teren de vânzare în Câmpina la 16.000 €

Acasă › Prahova › Câmpina › Teren 337 m2 la 7 minute de centru orasului



Teren 337 m2 la 7 minute de centru orasului

Detalii

Preț / m²:	47,48 €	Suprafață utilă	337 m²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Construcții

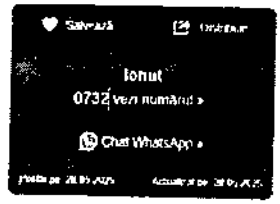
Descriere

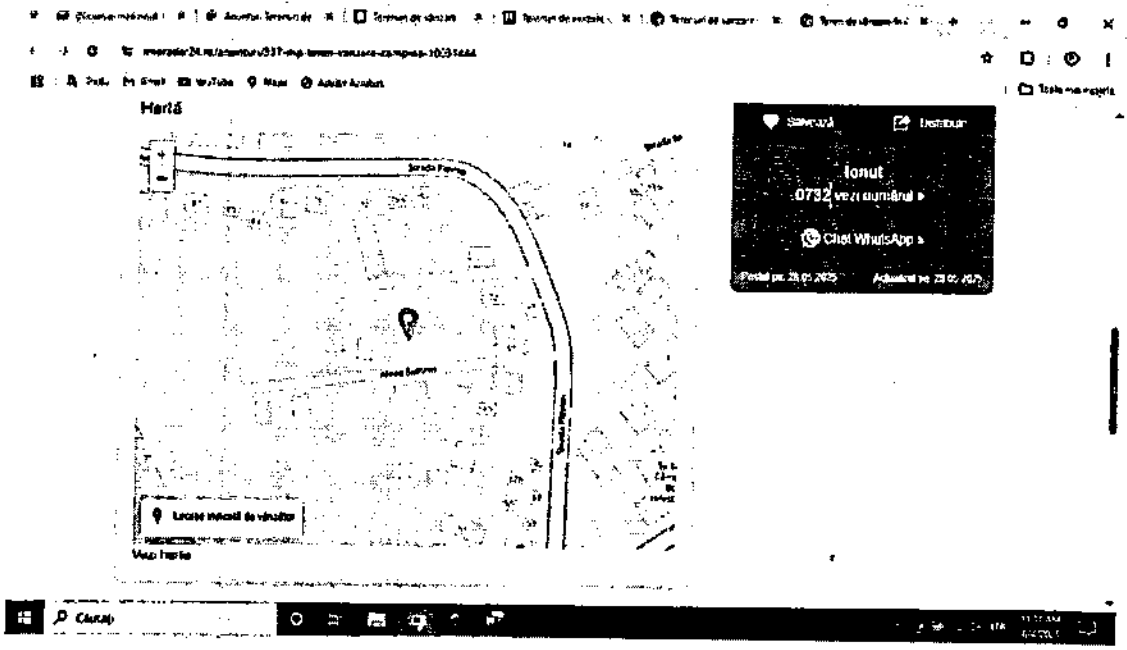
Teren drept , suprafață 337 m 2 , ideal pentru construcție(casă tip condominiu, tip A sau căsuțe mici mici), grădină, parcare sau garaj. Utilități sunt lângă hotarul terenului , se pot face deschideri la gaze, apă , curent vecini lângă. Terenul se află pe un drum care are deschidere la drumul principal

Adresa

Alea Sutinei 3

Harta





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