CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CÂMPINA
JUDEŢUL PRAHOVA

HOTĂRÂRE

privind vânzarea prin licitaţie publică a terenului în suprafaţă de 525,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, str.Livezi, nr.3, Judeţul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 27647

Având în vedere Referatul de aprobare nr.39.933/18 septembrie 2025 al d-lor Leica Rudolf, Ene Bogdan-Constantin şi Moisescu Nicolae - consilieri locali, membrii ai Comisiei de specialitate buget, finanţe, programe finanţare europeană, administrarea domeniului public şi privat şi agricultură, prin care propun aprobarea vânzării prin licitaţie publică a terenului în suprafaţă de 525,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, str.Livezi, nr.3, Judeţul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 27647;

Ţinând seama de:

- raportul nr.40.019/18 septembrie 2025, întocmit de Direcţia administrarea domeniului public şi privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.40.018/18 septembrie 2025, întocmit de Direcţia juridică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.40.072/19 septembrie 2025, întocmit de Direcţia economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.40.023/18 septembrie 2025, întocmit de Direcţia dezvoltare din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.40.063/19 septembrie 2025, 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.40.079/19 septembrie 2025;

În conformitate cu prevederile:

- art.553, alin.(1) şi alin.(4), art.555 şi art.1650 din Codul Civil din 17 iulie 2009 (Legea nr.287/2009), republicat, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, modificată şi completată;
- art.129, alin.(1), alin.(2), lit."c" şi alin.(6), lit."b" şi art.363, coroborat cu art.334 – art.346 din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

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

Consiliul local al Municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. - Se aprobă Studiul de oportunitate întocmit în vederea vânzării prin licitaţie publică a terenului în suprafaţă de 525,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, str.Livezi, nr.3, Judeţul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 27647, conform ANEXEI nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Se aprobă vânzarea prin licitaţie publică a terenului în suprafaţă de 525,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, str.Livezi, nr.3, Judeţul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 27647, intravilan, categoria de folosinţă curţi-construcţii, proprietate privată a Municipiului Câmpina, identificat conform ANEXEI nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.4.(1) – Se aprobă preţul minim de pornire a licitaţiei de 303,67 lei/mp (fără T.V.A.), respectiv suma totală de 159.428 lei (fără T.V.A.), preţ stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat membru titular ANEVAR, ec.Constantin Valerică, care constituie ANEXA nr.4 la prezenta hotărâre.

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

Art.5. - Se desemnează reprezentanţii Consiliului local al Municipiului Câmpina şi supleanţii pentru fiecare dintre aceştia, în Comisia de evaluare, după cum urmează:

- dl.consilier Moisescu Nicolae - membru;
- d-na consilier Petre Mariana - supleant;
- dl.consilier Dragomir Paul-Marian - membru;
- d-na consilier Frîncu Anda-Lorena - supleant.

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

Art.7. - Primarul Municipiului Câmpina, în calitate de reprezentant legal al 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 ofertantul declarat câştigător, conform legii.

Art.8. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituţiei Prefectului Judeţului Prahova;
- Primarului Municipiului Câmpina;
- Direcţiei administrarea domeniului public şi privat;
- Direcţiei economice;
- Direcţiei juridice;
- Arhitectului şef;
- Oficiului agricol;
- Persoanelor nominalizate la art.5.

Preşedinte de şedinţă,
Consilier,
Ene Bogdan-Constantin

Contrasemnează,
Secretar General,
Moldoveanu Elena

Câmpina, 25 septembrie 2025
Nr. 139

ANEXA nr.1
la H.C.L. nr.139/25 septembrie 2025
Preşedinte de şedinţă,
Consilier,
Ene Bogdan-Constantin

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea prin licitaţie publică a terenului în suprafaţă de 525,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, str. Livezi, nr.3, Judeţul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 27647

I. Date generale

1.1. Potrivit art.129, alin.(6), lit.b) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, Consiliul local hotărăşte vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosinţă gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, oraşului sau municipiului, după caz în condiţiile legii.

1.2. Conform art.363, alin.(1) şi (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, *vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale se face prin licitaţie publică, organizată în condiţiile prevăzute la art.334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art.311, cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel. Stabilirea oportunităţii vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale şi organizarea licitaţiei publice se realizează de către autorităţile prevăzute la art.287, cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel.*

1.3. Prezentul studiu are la bază Extrasul de carte funciară nr.34329/23.07.2025, Certificatul de urbanism nr.345/12.08.2025, Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat membru titular ANEVAR, ec. Constantin Valerică.

II. Obiectul vânzării

2.1. Municipiul Câmpina îşi propune să vândă terenul în suprafaţă de 525,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, str.Livezi, nr.3, Judeţul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 27647, prin organizarea unei proceduri de licitaţie publică.

2.2. Terenul este situat în intravilanul Municipiului Câmpina şi are categoria de folosinţă curţi-construcţii.

III. Regimul juridic, tehnic şi economic al imobilului

3.1.Regimul juridic

3.1.1. Imobilul-teren propus spre vânzare în suprafaţă de 525,00 mp, este situat în intravilanul Municipiului Câmpina, str.Livezi, nr.3, Judeţul Prahova, aparţine domeniului privat al U.A.T. Câmpina, fiind înscris în C.F. Câmpina 27647, având Număr Cadastral 27647. Terenul nu este grevat de sarcini, conform Extras de carte funciară nr.34329/23.07.2025.

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

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

3.2.Regimul tehnic

3.2.1. Imobilul în suprafață de 525,00 mp este situat în UTR 4, subzona L2a locuințe individuale cu P – P+2 niveluri conform PUG/RLU aprobat și are acces la str. Livezi, aflată în domeniul public al Municipiului Câmpina, cu posibilități de racordare la utilitățile existente în zonă în condițiile HG 525/1996.

3.2.2. Reglementări urbanistice : POT maxim = 50% ,

CUT maxim = 1,5.

3.2.3. Informatii detaliate privind regimul tehnic sunt prevăzute în CU nr. 345/12.08.2025, emis de Primăria Municipiului Câmpina, în scop informativ.

3.3. Regimul economic

3.3.1. Imobilul-teren este situat în intravilanul Municipiului Câmpina şi are categoria de folosință curți construcții, conform evidențelor cadastrale şi PUG-ul localității – documentații aprobate – este zonă de locuințe individuale cu regim de construire continuu şi discontinuu.

3.3.2. Informații detaliate privind regimul economic sunt prevăzute în CU nr. 345/12.08.2025, emis de Primăria Municipiului Câmpina.

IV. <u>Motive economice, sociale şi de mediu</u>

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

a. exploatarea eficientă a terenului;

b. atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al Municipiului Câmpina, prin valorificarea patrimoniului acestuia;

c. transferarea responsabilității pentru modul de gestionare a terenului, inclusiv cea de mediu, dobanditorul fiind obligat să-şi exercite prerogativele dreptului de proprietate încadrând armonios terenul în zona adiacentă, contribuind la creşterea calității mediului;

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

V. <u>Elemente de preț</u>

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

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

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

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

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

VI. <u>Modalitatea de atribuire a vânzării</u>

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

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

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

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

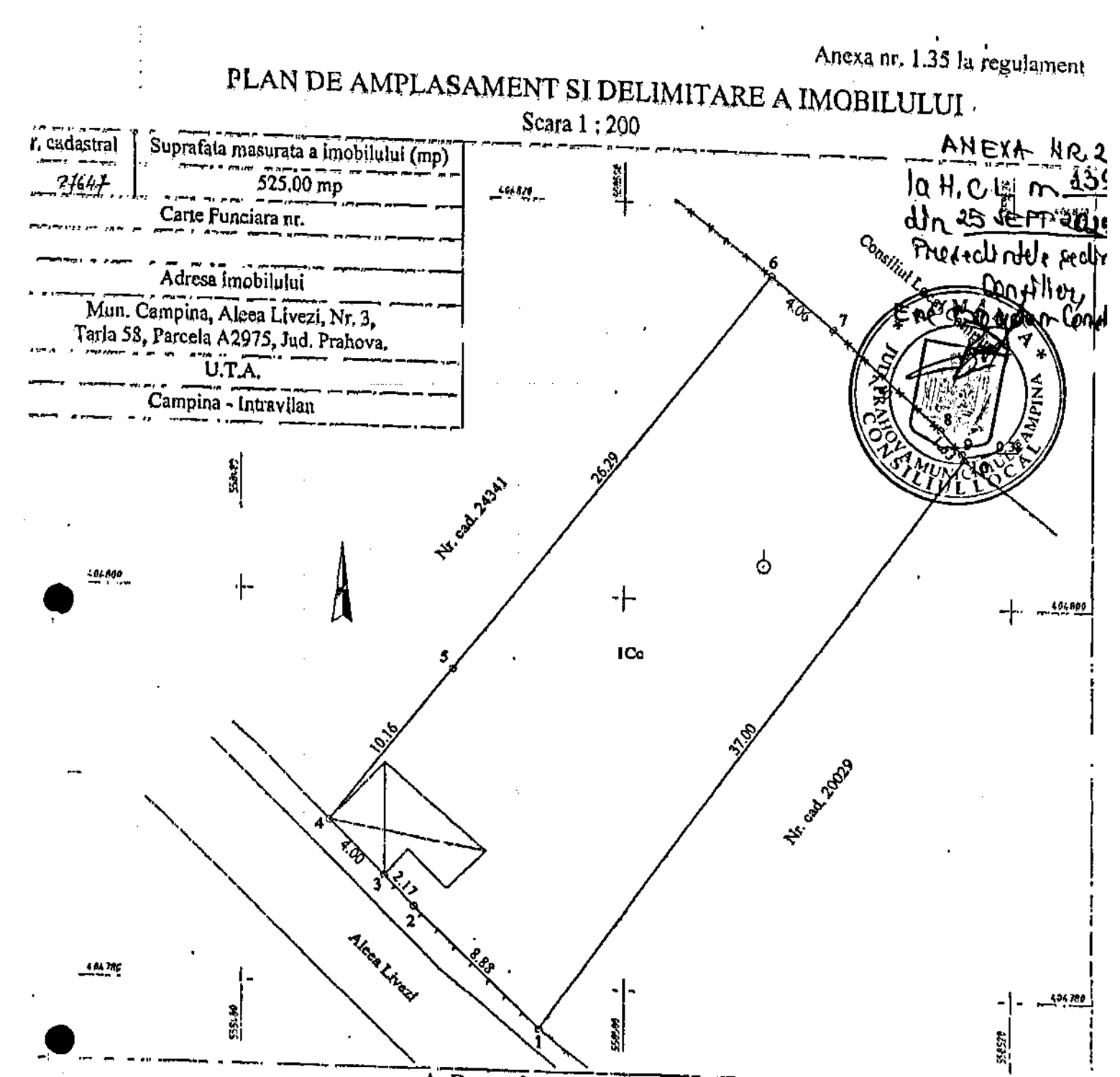
Anexa nr. 1.35 la regulament

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 200

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

ANEXA NR. 2
la H.C.L. nr. 439
din 25 SEPT. 2017
Presedintele sedintei
Consilier



A. Date referitoare la teren

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

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 525.00mp.
Suprafata din act a imobilului = 525.00mp.

Executant: Sc Arhicad Geotop SRL
(nume, prenume)

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Semnatura si parafa

Data 27.12.2016

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Stampila BCPI

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

ANEXA nr.3
la **H.C.L. nr.** 139/25 SEPT. 2025
Președinte de ședință,
Consilier,
Ene Bogdan Ionuț

DOCUMENTAȚIA DE VÂNZARE

A. **CAIETUL DE SARCINI AL VÂNZĂRII**

B. **FIȘA DE DATE A PROCEDURII**

C. **FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE**

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

A. CAIETUL DE SARCINI AL VÂNZĂRII

I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Municipiul Câmpina, reprezentat prin Primar, cu sediul în Municipiul Câmpina, Bd Culturii, nr.18, cod fiscal 2843272, telefon 0244/335681, fax: 0244/371458, email: web@primariacampina.ro, scoate la licitaţie publică terenul în suprafaţă de 525,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, str.Livezi, nr.3, Judeţul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. 27647, în vederea vânzării.

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

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

II. MOTIVELE CARE JUSTIFICĂ VÂNZAREA

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

III. CONDIŢII GENERALE ALE VÂNZĂRII

3.1. Destinaţia terenului conform Planului Urbanistic General şi RLU aferent terenului

3.1.1. Reglementările şi funcţiunile urbanistice ale terenului cu privire la destinaţiile admise cu condiţionări, destinaţiile interzise, inclusiv datele cu privire la regimul tehnic ale acestuia sunt înscrise în certificatul de urbanism menţionat la cap. I, pct.1.3, care constituie Anexă la prezenta documentaţie.

3.1.2. Cumpărătorul are obligaţia de a respecta reglementările stabilite în certificatul de urbanism, precum şi legislaţia privind protecţia mediului.

3.1.3. Ofertanţii au dreptul de a vizualiza amplasamentul terenului ce face obiectul licitaţiei în vederea stabilirii stării acestuia înainte de depunerea actelor pentru participarea la licitaţie.

3.2. Preţul minim de pornire a licitaţiei

3.2.1. Preţul minim de pornire a licitaţiei este de 303,67 lei/mp (fără T.V.A.), respectiv suma totală de 159.428 lei (fără T.V.A), preţ stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat membru titular ANEVAR, ec. Constantin Valerică.

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

3.3. Garanţia

3.3.1. Garanţia este obligatorie pentru ofertanţi şi este de 10% din preţul minim de pornire la licitaţie, având în vedere prevederile art.363, alin.(5) din O.U.G. nr.57/2019.

3.3.2. Garanţia se achită prin Ordin de plată, în contul proprietarului/ autorităţii contractante sau prin numerar depus la casieria instituţiei.

3.3.3. Garanţia se restituie ofertanţilor declaraţi necâştigători în cel mult 15 zile lucrătoare de la data desemnării ofertantului câştigător.

3.3.4. Pentru ofertantul desemnat câştigător, garanţia nu se va restitui şi se va considera cotă-parte din preţul de vânzare adjudecat. În situaţia în care câştigătorul licitaţiei nu achită preţul de vânzare în termenul stabilit, acesta va pierde garanţia.

3.3.5. Ofertantul declarat câştigător pierde garanţia constituită, în situaţia în care refuză încheierea contractului, contravaloarea acesteia reprezentând daunele-interese stabilite în acest sens.

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

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

3.3.8. Garanția nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

IV.MODALITATEA DE VÂNZARE

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

V. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

VI. CONDIȚIILE DE VALABILITATE OFERTE

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

VII. ALTE CLAUZE

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

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

VIII. CLAUZE SPECIALE

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

B. FIŞA DE DATE A PROCEDURII

I. INFORMAŢII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL

Vânzătorul: Municipiul Câmpina
Sediul: Municipiul Câmpina, Bd Culturii, nr.18, judeţul Prahova
Cod fiscal: 2843272,
Telefon 0244/335681, fax: 0244/371458,
Email: web@primariacampina.ro

II. INSTRUCŢIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA LICITAŢIEI

1.Condiţii de transparenţă

1.1. În cazul procedurii de licitaţie, autoritatea contractantă – Primăria Municipiului Câmpina – are obligaţia de a întocmi şi publica anunţul de licitaţie, respectând condiţiile reglementate de art.335 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare .

1.2. Persoanele interesate pot obţine documentaţia de vânzare în baza unei solicitări adresate în acest sens pe suport de hârtie.

1.3. Primăria Municipiului Câmpina are obligaţia de a pune la dispoziţia persoanelor interesate documentaţia de vânzare conform pct.1.2, contra cost, cu condiţia achitării taxei prevăzută la pct.7.1.

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

1.5. Persoana interesată are obligaţia de a depune diligenţele necesare, astfel încât respectarea de către Primăria Municipiului Câmpina a perioadei prevăzute pct.1.4 să nu conducă la situaţia în care documentaţia de vânzare să fie pusă la dispoziţia sa cu mai puţin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

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

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

1.8. Primăria Municipiului Câmpina are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile prezentei secţiuni, documentaţia de vânzare, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

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

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

1.11. Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă în urma publicării anuntului de licitatie au fost depuse cel putin două oferte valabile

1.12. Autoritatea contractantă are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului de atribuire precizat în documentaţia de vânzare.

1.13. Pe parcursul aplicării procedurii de vânzare, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.

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

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

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

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

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

1.19. În cadrul comunicării prevăzute la pct.1.18 autoritatea contractantă are obligaţia de a informa ofertantul/ofertanţii câştigător/câştigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

1.20. În cadrul comunicării prevăzute la pct.1.18 autoritatea contractantă are obligaţia de a informa ofertanţii care au fost respinşi sau a căror ofertă nu a fost declarată câştigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

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

1.22. Soluţionarea eventualelor litigii apărute în legătură cu licitaţia se realizează potrivit legislaţiei privind contenciosul administrativ.

2. Reguli privind oferta

2.1. Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de vânzare.

2.2. Ofertele se redactează în limba română.

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

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

a) **o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare** (aflate în cap. C - formulare şi modele de documente), semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) **acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor autorităţii contractante;**

c) **acte doveditoare privind intrarea în posesia documentaţiei de vânzare.**

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

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

2.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

2.9. Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii de licitaţie.

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

2.11. Oferta depusă la o altă adresă a autorităţii contractante decât cea stabilită şi menţionată în anunţul de licitaţie sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

2.12. Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, Primăria Municipiului Câmpina urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.

2.13. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la punctul 2.15, de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.

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

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

2.16. În baza procesului-verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la punctul 2.15, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.

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

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

3.Comisia de evaluare

3.1. La nivelul autorităţii publice contractante se organizează o comisie de evaluare, componenţa acesteia fiind aprobată prin dispoziţia primarului.

3.2. Comisia de evaluare este compusă dintr-un număr impar de membrii, care nu poate fi mai mic de 5, din componenţa acesteia făcând parte şi reprezentanţi ai Consiliului Local al Municipiului Câmpina, desemnaţi prin hotărârea de aprobare a vânzării şi ai structurilor teritoriale ale Agenţiei Naţionale de Administrare Fiscală.

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

3.4. Preşedintele comisiei de evaluare şi secretarul acesteia sunt numiţi prin actul administrativ prevăzut la punctul 3.1., din rândul membrilor acesteia.

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

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

4.Condițiile de participare la licitație

4.1. Are dreptul de a participa la licitaţie orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:

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

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de vânzare, în termenele prevăzute în documentaţia de vânzare;

c) are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare.

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

5. Documente obligatorii

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

I. **pentru persoane juridice:**

a) cerere de participare la licitație;

b) copie certificat de înregistrare fiscală;

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

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

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

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

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

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

II. **pentru persoane fizice**

a) cerere de participare la licitație;

b) copie CI;

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

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

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

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

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

6. Criterii de atribuire a contractului de vânzare

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

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

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

7. Taxe instituite în vederea organizării și desfășurării licitației

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

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



C. FORMULARE ŞI MODELE DE DOCUMENTE

FIŞA CU INFORMAŢII PRIVIND OFERTANTUL

FORMULAR PENTRU PERSOANE FIZICE

1. Ofertant_____
2. Adresa_____
3. Telefon_____
4. C.I. seria____nr._____ eliberat de_____ la data de _____
5. CNP_____

Data Semnătură ofertant

FORMULAR PENTRU PERSOANE JURIDICE

1. Ofertant_____
2. Sediul_____
3. Telefon_____
4. Reprezentant legal_____
5. Funcţia_____
6. Cod fiscal_____
7. Nr. înregistrare ORC_____

Data Semnătură ofertant

DECLARAŢIE DE PARTICIPARE

la licitaţia publică pentru vânzarea bunului imobil _____,
situat în municipiul Câmpina, _____,
Nr.Cadastral/C.F._____, Tarla___, Parcela _____

Către,

_____

Urmare anunţului publicitar apărut în publicaţiile:

1. _____din data de _____
2. _____din data de _____
3. _____din data de _____

Prin prezenta,

_____

SUBSEMNATUL / SUBSCRISA

(numele şi prenumele ofertantului)

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

Am luat cunoştinţă de conţinutul documentaţiei de vânzare şi îmi asum responsabilitatea respectării tuturor condiţiile stabilite prin aceasta.

Data _____ Semnătură ofertant

CERERE DE PARTICIPARE

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

DOMNULE PRIMAR,

Urmare anunţului publicitar apărut în publicaţiile:

1. _____din data de _____
2. _____din data de _____
3. _____din data de _____

Subsemnatul/subscrisa _____ cu domiciliul/sediul în_____ vă rog să-mi aprobaţi participarea la licitaţia publică privind vânzarea imobilului susmenţionat, care va avea loc în data de _____ la sediul Primăriei Municipiului Câmpina.

Anexez prezentei cereri următoarele documente:

_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____.

Data _____

Semnătură ofertant



FORMULAR DE OFERTĂ

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

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

Data _____ Semnătură ofertant

DECLARAȚIE

de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate

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

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

b) nu am calitatea de soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice;

c) nu dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți și nu fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere și de supervizare al unuia dintre ofertanți;

d) nu sunt membru în cadrul consiliului de administrație/organul de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționar ori asociat semnificativ persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul U.A.T. Municipiul Câmpina;

e) nu am nici un interes personal, financiar, economic sau de altă natură și nu mă aflu într-o altă situație de natură să-mi afecteze independența și imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

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

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

Membru, ...

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

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

Serviciul de urbanism si amenajarea teritoriului, GIS
Nr. **31661** din _____
Dosar II/ M/ b.3

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 345 **din** 12.08.2025

În scopul :

Informativ din punct de vedere urbanistic

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

pentru imobilul - teren şi/sau construcţii -, situat în judeţul **Prahova**, **municipiul**/~~oraşul/comuna~~ **Câmpina** , satul ....., sectorul ..., cod poştal **105600** , **str. LIVEZI** nr. **145**, bl. ....., sc. ....., et. ....., ap. ....., sau identificat prin[3]) **NC27647** si planul de situaţie.

În temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism, faza **PUG/~~PUZ/PUD~~**, aprobată prin Hotărârea Consiliului ~~Judeţean~~/Local al municipiului Câmpina sub nr. 62/29.04.2010; Hotărârea Consiliului ~~Judeţean~~/Local al municipiului Câmpina nr. 62/29.04.2010 şi nr. 15/28.02.2013 privind aprobarea ''Revizuirii Planului Urbanistic General'' (PUG) şi a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) al municipiului Câmpina, H.C.L. nr. 38/27.02.2023 privind prelungirea valabilităţii PUG/RLU;

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

SE CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC : Terenul aferent lucrărilor este situat în intravilanul mun. Câmpina şi aparţine domeniului privat am municipiului Câmpina. conform HCL Câmpina nr.48/31.03.2016 şi extras de carte funciară de informare eliberat de BCPI Câmpina cu nr. de cerere 34329/23.07.2025.

Conform PUG şi RLU-documentaţii aprobate imobilul se află în zonă cu interdicţie temporară de construire până la întocmire PUZ/PUD, cu excepţia loturilor cu acces direct la drum public şau cu fond construit existent şi în zonă cu interdicţie temporară de construire până la realizare studiu geotehnic cu minim 3 foraje

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

2. REGIMUL ECONOMIC: Terenul este situat în zona „C" de impozitare din mun. Câmpina.

Terenul are categoria de folosinţă curţi construcţii şi destinaţia stabilită prin P.Z.T.J. Prahova şi PUG-ul localităţii – documentaţii aprobate – este zonă de locuinţe individuale cu regim de construire continuu şi discontinuu.

- *UTILIZĂRI ADMISE*: locuinţe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înşiruite) sau discontinuu (cuplat sau izolat) şi anexe gospodăreşti aferente acestora; echipamente publice specifice zonei rezidenţiale (locuri de relaxare şi socializare, spaţii de lectură, mici spaţii ce adăpostesc optimizări tehnico-edilitare aferente zonei, etc.); scuaruri publice; împrejmuiri, căi de acces pietonale şi private, parcaje, spaţii plantate.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI: se admit funcţiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activităţi manufacturiere, cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depăşească **150,00 mp ADC**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 şi să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producţie; pensiuni destinate practicării microturismului cu o capacitate mai mică de trei camera. Orice intervenţii în zona protejată se vor aviza în condiţiile legii.

UTILIZĂRI INTERZISE : funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafaţa de **150,00 mp ADC**, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare; activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22; creşterea animalelor (porcine, bovine, ovine, caprine); depozitare en-gros sau mic-gros; depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deşeurilor; depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice; activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice; staţii de betoane; autobaze; staţii de întreţinere auto cu capacitatea peste 3 maşini; curăţătorii chimice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice;orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub 200 mp., fără racordare la reţele publice de apă şi canalizare şi fără încăperi sanitare în clădire

3. REGIMUL TEHNIC : Terenul în suprafaţă de **525mp.** este situat în **UTR 4**, subzona **L2** - locuinţe individuale cu P – P+2 niveluri conform PUG/RLU aprobat - şi are acces la strada Livezi, aflată în domeniul public al mun.Câmpina, , cu posibilităţi de racordare la utilităţile existente în zonă în condiţiile HG 525/1996.

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

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

-se consideră construibile parcelele care au suprafaţa de minim 200 mp şi 12,00m front la strada in cazul regimul de construire discontinuu si 150 mp si 8 m front la strada pentru regim de construire continuu (clădiri înşiruite); - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea acesteia AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT - clădirile vor respecta retragerea de la aliniamentul existent, caracteristic străzii respective; - retragerea faţă de aliniament este de minim 3,00 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condiţiile de construibilitate şi echipare edilitară; - distanţele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane; - în fâşia non aedificandi dintre aliniament şi linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcţie cu excepţia împrejmuirilor,

aleilor de acces şi platformelor de maxim 0,4 metri înălţime faţă de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile cuplate, se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată şi se vor retrage faţă de cealaltă limită la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişă în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu cu mai puţin de 3,50 metri pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; în cazul în care această limită separă parcela de o funcţiune publică sau de o biserică, distanţa se majorează la 5.00 metri; - în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase faţă de limita proprietăţii având faţade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat; pentru parcelele cu front la stradă mai mare de 15,0 metri clădirile izolate se vor retrage faţă de una din limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 2,00 metri, conform Codului Civil. Retragerea faţă de una din limitele laterale va fi de minim 3,0 metri..- retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 3,00 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ - distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte pentru faţadele cu camere locuibile; distanţa se poate reduce la jumătate, dar nu mai puţin de 3,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

CIRCULAŢII ŞI ACCESE - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;

STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR - staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice; - în cazul în care nu există spaţiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanţă de maxim 150 metri de obiectivul deservit ; - pentru locuinţe individuale şi colective se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 m2 suprafaţă locuibilă, asigurat pe parcela proprie; - pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 m 2 arie desfăşurată.

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR - - înălţimea la cornişă a clădirilor va fi de P+ 2 (10,00 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperişului, în suprafaţă de maxim 60% din aria construită; -se admite un nivel suplimentar la construcţiile de colţ în cazul intersecţiilor în care cel puţin una dintre străzi este de categoria a II-a (14,00 metri).

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR - clădirile noi sau modificările/reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei ; - garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală; - se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate şi instalaţii de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate şi executate în conformitate cu normele sanitare; - se va asigura captarea şi evacuarea apelor meteorice de pe acoperiş pe proprietate; - la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii; - se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare; - toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE - - spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă; - spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon şi cu un arbore la fiecare 100,00 mp;

– ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălţimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de maxim 0,6 şi o parte transparentă dublată cu gard viu; - gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor putea fi opace cu înălţimi de maxim 2,00 metri.

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

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat ~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat[4]) pentru
Informativ din punct de vedere urbanistic

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4.~~OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:~~

~~În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii – de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului: Agentia Pentru Protectia Mediului Prahova (str.Gh.Gr.Cantacuzino,nr.306- Ploiesti – tel.:0244/544134;0344/801721)~~

~~În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.~~

~~În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.~~

~~În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.~~

~~În aceste condiţii:~~

~~**După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.**~~

~~**În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.**~~

~~**În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.**~~

5.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/~~DESFIINŢARE~~ va fi însoţită de următoarele documente:

~~- a)certificatul de urbanism (copie);~~

~~- b)dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);~~

~~e)documentaţia tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):~~

~~☐ D.T.A.C.~~ ~~☐ D.T.O.E.~~ ~~☐ D.T.A.D.~~

~~**d)avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**~~

~~**d1)**avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):~~

~~├┤alimentare cu apă ——— ├┤gaze naturale ——— ├┤canalizare~~
~~├┤telefonizare ——— ├┤alimentare cu energie electrică SDEE Muntenia Nord*~~
~~├┤salubritate ——— ├┤alimentare cu energie termică ——— ├┤transport urban~~
~~**-Alte avize/acorduri:**~~
~~**d2)** avize şi acorduri privind:~~
~~├┤securitatea la incendiu ——— ├┤protecţia civilă ——— ├┤sănătatea populaţiei~~
~~**d3)** avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):~~
~~**d4)** studii de specialitate (1 exemplar original):~~
~~**e)** actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie) — **nu este cazul conform art. 5, alin (2²), lit. b) din Legea 50/1991;**~~
~~**f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):**~~
~~1) taxa autorizaţie de construire = 0,5% din valoarea investiţiei~~
~~2) taxa achitare timbrul arhitecturii = 0,05% din valoarea investiţiei~~

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

Primar,
IRINA-MIHAELA NISTOR

Secretar general,
ELENA MOLDOVEANU

L.S.

Arhitect-şef,
ANDREI BĂNESCU

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

R/D. Bănescu Andrei
2 exemplare

În conformitate cu prevederile Legii nr. <u>50/1991</u> privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

se prelungeşte valabilitatea
Certificatului de Urbanism

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

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar , **Secretar ,**

Arhitect şef ,

Întocmit ,

Data prelungirii valabilităţii: .....
Achitat taxa de - lei, conform chitanţei_____/_____ .
Transmis solicitantului la data de ..... direct / prin poştă.

**) Se completează în conformitate cu declaraţia scopului înscris în cererea pentru emiterea certificatului de urbanism.
***) Se completează, după caz:
- preşedintele consiliului judeţean;
- primarul general al municipiului Bucureşti;
- primarul sectorului .... al municipiului Bucureşti;
- primar.

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

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

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 27647 Câmpina

ROMÂNIA
Nr. Cerere 34329
Ziua 23
Luna 07
Anul 2025
Cod verificare 1001919E2690

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	27647	525	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

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

C. Partea III. SARCINI .

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

PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA
ANEXA
LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 355 din 12.05.2025
Arhitect şef,

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

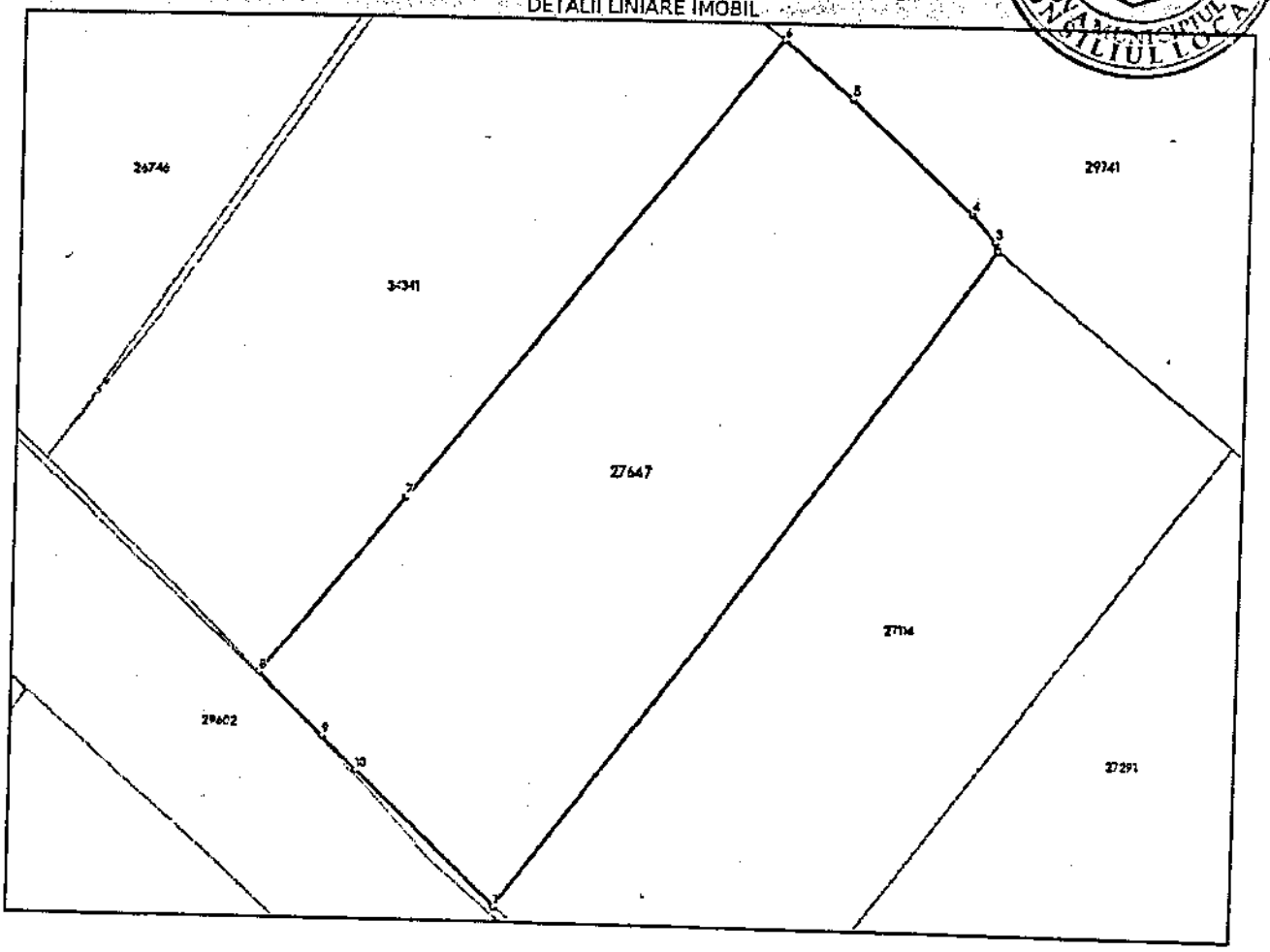
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
27647	525	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	525	58	A2975	-	

Lungime Segmente

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

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

PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA

ANEXA

LA CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 355 din 12.08.2014

Arhitect şef,

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al 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,
23/07/2025, 14:42

PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA
ANEXA
LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 355 din 12.08.2025
Arhitect șef,

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

ANEXA NR.4
la H.C.L nr. 139
din 25 SEPT. 2025
Presedintele sedinte
Consilier
Ene Bogdan-Constantin

RAPORT DE EVALUARE

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

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

Client: **MUNICIPIUL CAMPINA**

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

DATA: IUNIE 2025

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

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

Utilizator: MUNICIPIUL CAMPINA

Drepturi de proprietate evaluate

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

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

Scopul evaluarii: in vederea vanzarii.

Data evaluarii: **26.05.2025**
Data raportului: **05.06.2025**

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

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

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

Concluzia asupra valorii

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

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

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

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

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

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

CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE

ROMÂNIA
JUD. PRAHOVA MUNICIPIUL CAMPINA
CONSILIUL LOCAL

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 saũ 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 2022.
- ✓ 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. SCOPUL EVALUARII : in vederea vanzarii.

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

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

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

Drepturi de proprietate evaluate

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

2.5. TIPUL VALORII : "Valoareade piata" conform :

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

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra 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: 26.05.2025, curs BNR: 1Euro = 5,0612 lei .
Data raportului **:** 05.06.2025.

2.7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

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

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

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

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare şi conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare
- 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 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 personae 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 2022, ipotezele semnificative si ipotezele special semnificative cuprinse în prezentul raport de evaluare.

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

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

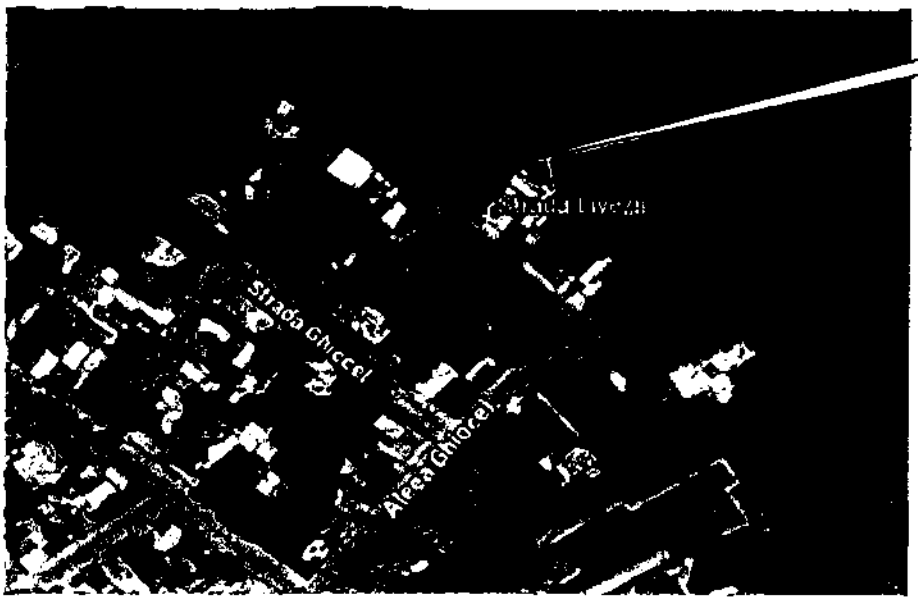
2.12. MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA

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

CAPITOLUL III – PREZENTAREA DATELOR

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

Zona de amplasare, conform inspectiei efectuate de evaluator, in baza documentelor atasate la Raport, este in mun. Campina, str. Al. Livezi, nr. 3, jud. Prahova, zona semicentrala, cu caracter rezidential locuinte unifamiliare – cartier Muscel.



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

3.2. DESCRIEREA SITUATIE JURIDICE

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

3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Date tehnice:

- Suprafata: 525 mp masurata;
- Nr. cadastral : 27647
- Categoria de folosinta: intravilan c.c;
- Forma amplasamentului: aprox regulata;
- Influenta coltului: nu este cazul;
- Parcelarea: nu este cazul;
- Teren in surplus sau teren excedentar: nu este cazul;
- Topografia: usoare diferente de nivel;
- Deschidere: 15,05 ml ;
- Utilitati: dispune de toate retelele tehnico-edilitare (apa, energie electrica, gaze, curenti slabi)
- Imbunatatiri si amenajari aduse amplasamentului: covor vegetal.
- Localizare, posibilitati de acces: terenul este situat in zona rezidentiala.
- Alti factori fizici, mediul inconjurator: trafic la nivel redus.

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

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

3.7. DATE PRIVIND IMPOZITELE SI VALORILE DE IMPOZITARE

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

CAPITOLUL IV–ANALIZA PIETEI

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, vânzătoril, 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 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.

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*: teren liber;
- ✓ *Baza de clienți (potențialii utilizatori)*: nu este cazul;
- ✓ *Calitatea construcției*: nu este cazul;
- ✓ *Caracteristicile dotarilor: utilitatile sunt la hotar ;*
- ✓ *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 vecinilor care doresc intregirea proprietatii.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: o 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 vecinilor. (la data inspectiei terenul este inchiriat).

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

- ✓ *Cererea pentru cumpărare* – cererea solvabila inregistreaza o constanta incurajata de evolutia pozitiva a economiei si existenta programelor de finantare bancara; 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 proprietăți il reprezinta existenta sau lipsa utilitatilor sau accesului la utilitati, etc.
- ✓ *Standarde de calitate:* in principal sunt cautate terenuri pregatite pentru demararea proiectelor de constructii fara alte lucrari de amenajare ce ar putea fi constisitoare;
- ✓ *Dimensiunea proprietatii*: in general sunt solicitate cu suprafete similare, adecvate acestui tip de teren analizat.

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

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

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

proprietăţi cu caracteristici asemănătoare. În competiţie cu acestea intră şi proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piaţă.

Oferta aferentă proprietăţilor disponibile spre vânzare (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor şi utilităţii) proprietăţii subiect se numeşte ofertă competitivă.
Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi 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 priveşte 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 preţul din oferta maturizata şi preţul la care se încheie tranzacţia).
- ✓ preţurile 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: 55-76 euro/mp.

* variaţia preţurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, deschidere, forma, facilitati – acces la utilitati, suprafaţa, etc;
În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotaţii (oferte de vânzare) colectate din piata specifica proprietăţii 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 Interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa specifică.
Cunoscând caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate, putem identifica şi selecta şi alte proprietăţile imobiliare competitive (oferta) şi putem înţelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potenţialilor cumpărători (crerea).
Pentru a evidenţia conformările pieţei pentru o anumită utilizare a unei proprietăţi imobiliare, trebuie identificata relaţia dintre cererea (solvabilă şi probabilă) şi oferta concurenţială de pe piaţa analizată – curentă şi viitoare. Această relaţie arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piaţa curentă şi condiţiile ce ar caracteriza piaţa după o

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

Ținând cont de informațiile existente in piață la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

✓ În ce priveste vanzarea, piața este caracterizată printr-o cerere scazuta in ceea ce priveste terenurile intravilane cu suprafete mici. O astfel de piață este uneori numită piață a cumparatorilor, intrucat cumparatorii pot obtine preturi mai mici pentru proprietățile 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 absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă.
Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține pe un trend pozitiv pe termen scurt și mediu.

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai 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.

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 cc in suprafata masurata de 525 mp	159.428	31.500

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

Concluzia asupra valorii

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

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei	Valoare de piata - euro
1	Teren intravilan cc in suprafata masurata de 525 mp	159,428	31,500

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

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

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

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

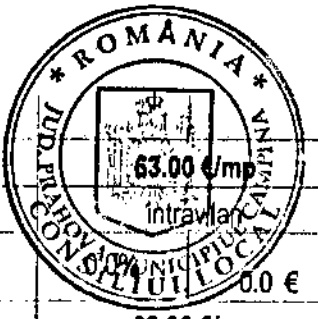
ANEXA 1 – Abordarea prin piata (Evaluarea terenului)

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

Prezentarea ofertelor de vanzare a terenurilor in zona :

Informatii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat	Terenuri similare cu terenul de evaluat		
	Teren 1	Teren 2	Teren 3
Drepturi de proprietate asupra terenului	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral
Denumirea localitatii	Mun. Campina, jud. Prahova	Mun. Campina, jud. Prahova	Mun. Campina, jud. Prahova
Zona din localitate in care este amplasat terenul	semicentral - zona FIBEC, mai slaba	semicentral- zona Campinita, mai buna	semicentral- zona Campinita, mai buna
Suprafata terenului/topografie [mp];	622 m.p.	917 m.p.	1,500 m.p.
Deschidere (ml)	nespecificata	nespecificata	nespecificata
Forma si geometria terenului	comparabil	comparabil	comparabil
Echiparea terenului, dupa caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare	la hotar	la hotar	la hotar
Drum de acces: asfaltat / neasfaltat	asfalt	asfaltat	asfaltat
- Valoarea unitara de piata a terenului similar – [Euro/mp].	54.82 €/mp	76.34 €/mp	70.00 €/mp
- Data inregistrarii informatiei	**Mai 2025**	**MAI 2025**	**Mai 2025**

Elementul de COMPARAŢIE	**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	
Suprafaţa	525.00	622 m.p.		917 m.p.		1,500 m.p.	
Preţ vânzare / ofertare - total		**34,100 €**		**70,000 €**		**105,000 €**	
Preţul de vânzare / ofertare unitar		**54.82 €/mp**		**76.34 €/mp**		**70.00 €/mp**	
Tip comparabilă		oferta		oferta		oferta	
Marja negociere (%) / total ajustare		-5%	-2.7 €	-10%	-7.6 €	-10%	-7.0 €
Preţ de vânzare ajustat		**52.08 €**		**68.71 €**		**63.00 €**	
1 Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut		absolut		absolut	
ajustare (%) / total		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €



ajustare							
Preţ ajustat		**52.08 €/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		**52.08 €/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		**52.08 €/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		**52.08 €/mp**		**68.71 €/mp**		**63.00 €/mp**	
Condiţii ale pieţei (timpul)	prezent	prezent		prezent		prezent	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preţ ajustat		**52.08 €/mp**		**68.71 €/mp**		**63.00 €/mp**	
6 Localizare	semicentral- zona Muscel	semicentral - zona FIBEC, mai slaba		semicentral- zona Campinita, mai buna		semicentral- zona Campinita, mai buna	
ajustare (%) / total ajustare		15.0%	7.8 €	-20.0%	-13.7 €	-20.0%	-12.6 €
Preţ ajustat		**59.89 €/mp**		**54.97 €/mp**		**50.40 €/mp**	
7 Caracteristici fizice							
a Mărime (dimensiune) şi formă	525 mp / regulata	622 mp / regulata		917 mp / regulata		1500 mp / regulata	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.00 €	7.0%	3.85 €	18.0%	9.07 €
Front stradal - deschidere la faţadă	~ 15 ml	nespecificat		nespecificata		nespecificata	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
c Topografie	usoare diferente de nivel	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
d Eliberare teren	nu	nu		nu		nu	
Cheltuieli de demolare, elib. teren		0.0 €		0.0 €		0.0 €	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preţ ajustat caracteristici fizice		**59.89 €/mp**		**58.82 €/mp**		**59.47 €/mp**	

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

Suprafața	**525 m.p.**	Opinie unitara	60.00 €/mp
Valoare estimată (rotunjit)	**31,500 €**	echivalent a	**159,428 lei**
Curs valutar folosit 1 euro =	5.0612 lei	la data de	26.05.2025

Explicarea ajustarilor:

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

S-au ajustat comparabilele 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 comparabilele atat negativ cat si pozitiv, aceste terenuri sunt amplasate in zone considerate mai bune respectiv mai slabe din punct de vedere al atractivitatii participantilor pe piata. Piata nu recunoaste o anumita diferenta de pret

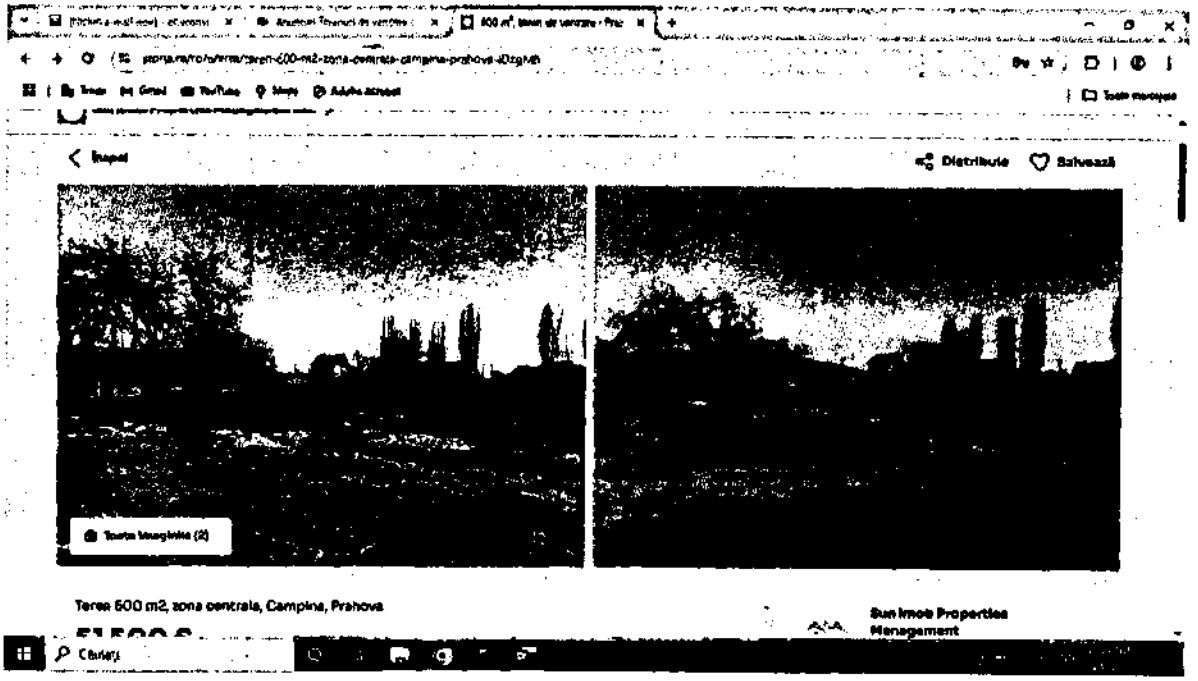
	raportata la aceasta caracteristia;
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune) și formă	Am ajustat pozitiv comparabilele 2 si 3 avand suprafeie mai mari decat subiectul, terenurile mai mari se vand mai greu; Piata recunoaste o diferenta de pret de 5,71 euro (dupa negociere) raportata la o diferenta de suprafata de 583 mp; S-a compara 2 cu 3;
Front stradal - deschidere la fațadă	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Topografie	Nu au fost necesare ajustari peniru comparabilele utilizate;
Imprejmuire, iluminat stradal, drumuri de incinta	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Utilitati	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Zonarea - destinația legală permisă	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Cea mai bună utilizare	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii ajustate cu cea mai mica ajustare bruta totala. (ajustare brută procentuală cea mai mică)	

ANEXA 2 – PLANSA FOTO

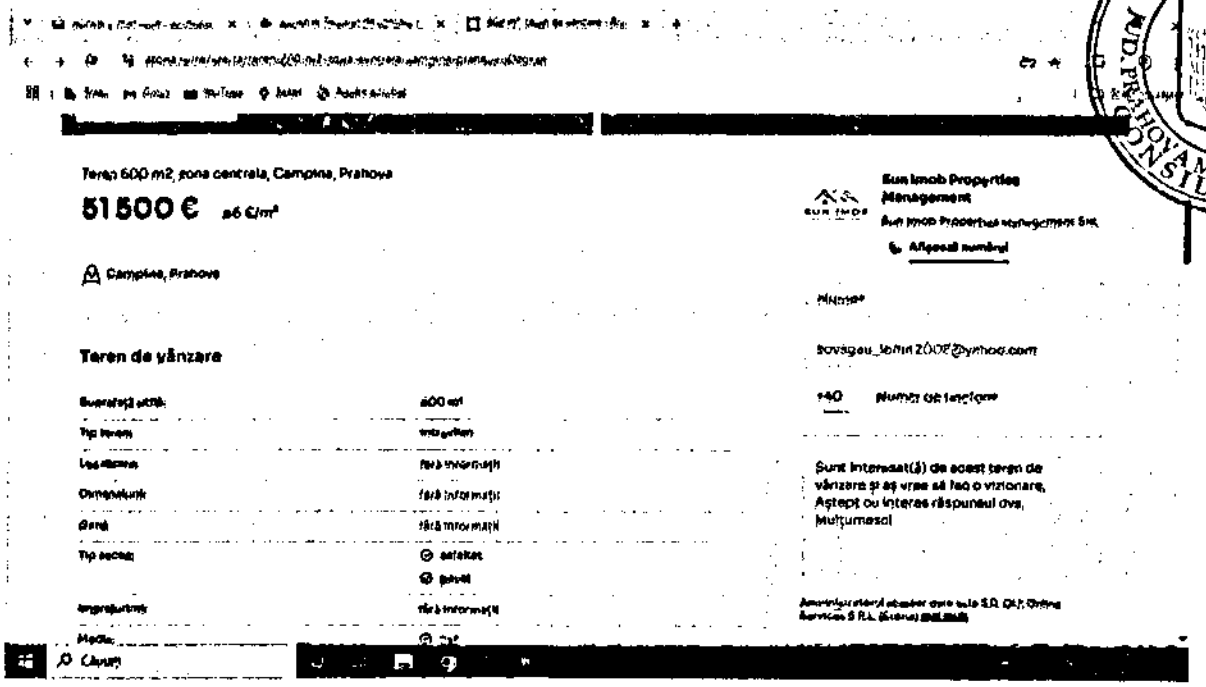




ANEXA 3 – COMPARABILE



ROMÂNIA
JUD. PRAHOVA MUNICIPIUL CAMPINA
CONSILIUL LOCAL



Teren 600 m2, zona centrala, Campina, Prahova

51 500 € 86 €/m²

Campina, Prahova

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	600 m²
Tip teren:	intravilan
Lea stoina:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat pavat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	gaz

Căutați

Sun Imob Properties Management

Sun Imob Properties Management Srl.

Afișează numărul

Numele

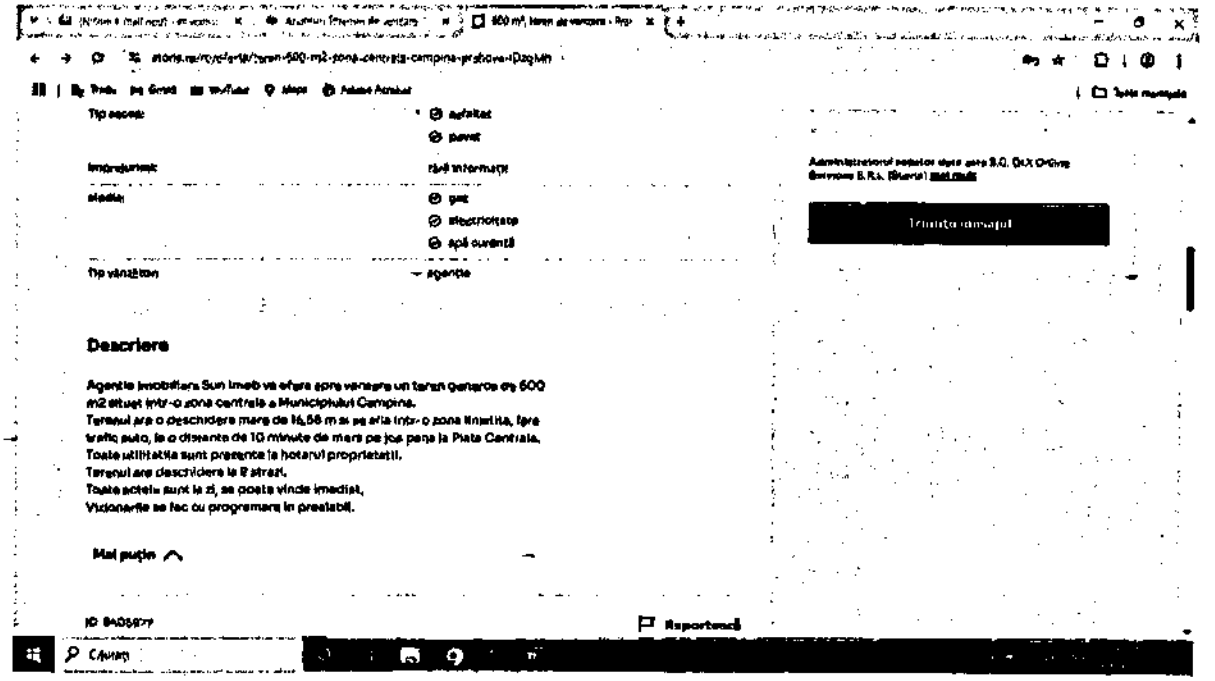
sovagau_lorin2002@yahoo.com

+40 Numer de telefon

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

Administratorul acestor date este S.C. QLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

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



Tip acces:	asfaltat pavat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	gaz electricitate apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Administratorul acestor date este S.C. QLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Trimite mesajul

Descriere

Agenție imobiliară Sun Imob va oferi spre vânzare un teren generos de 600 m2 situat într-o zona centrala a Municipiului Campina.
Terenul are o deschidere mare de 16,58 m și se află într-o zona liniștita, fără trafic auto, la o distanțe 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

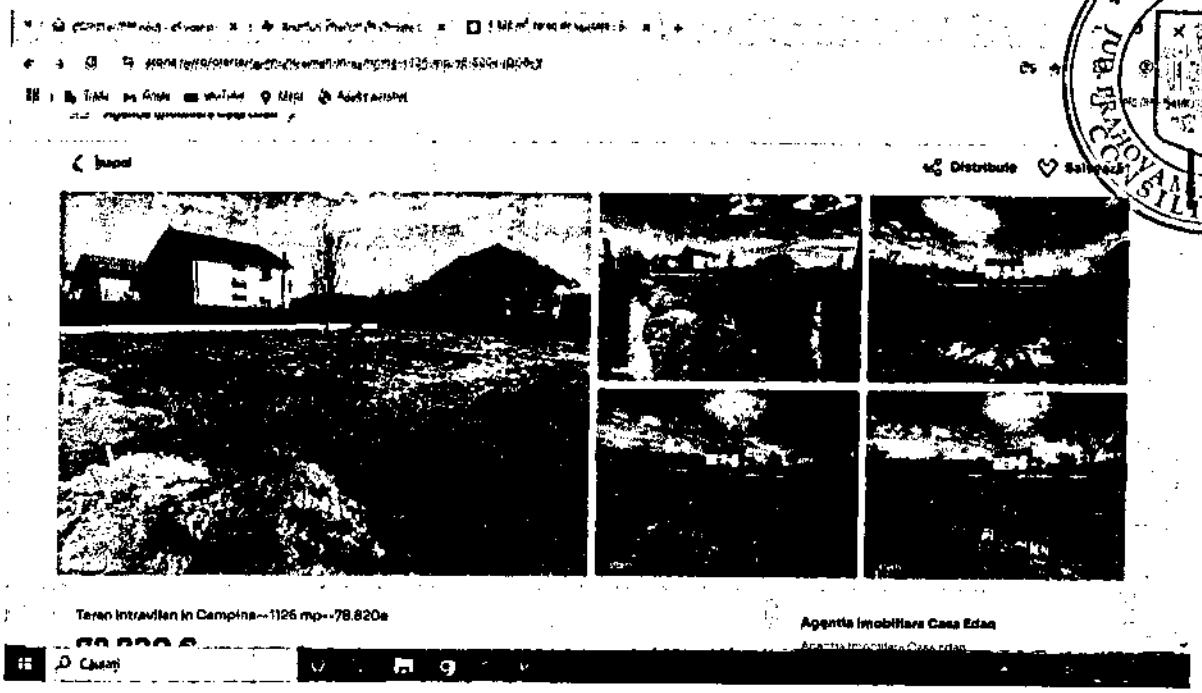
ID 8405977

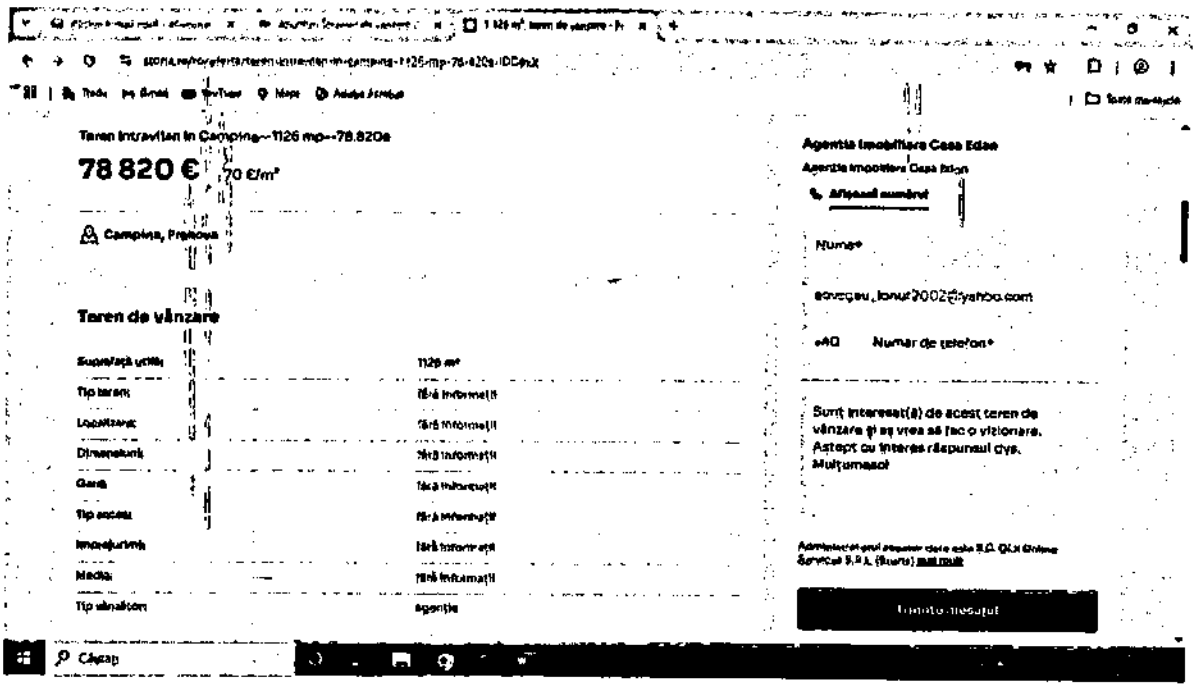
Raportează

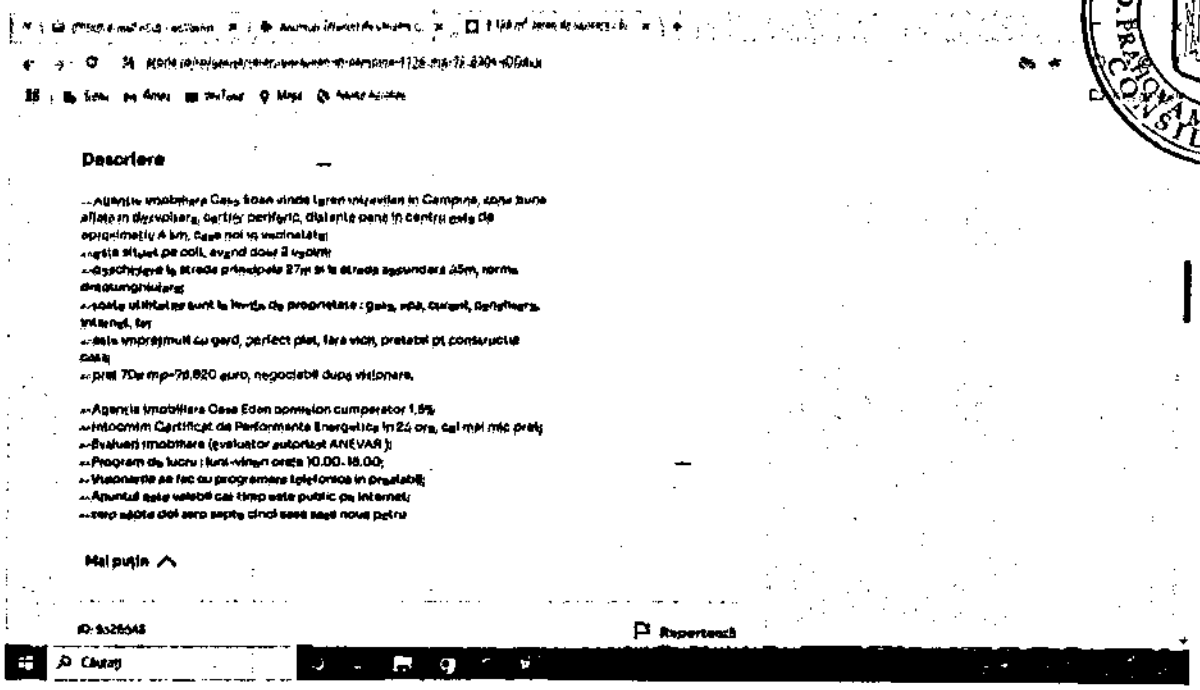
Căutați

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

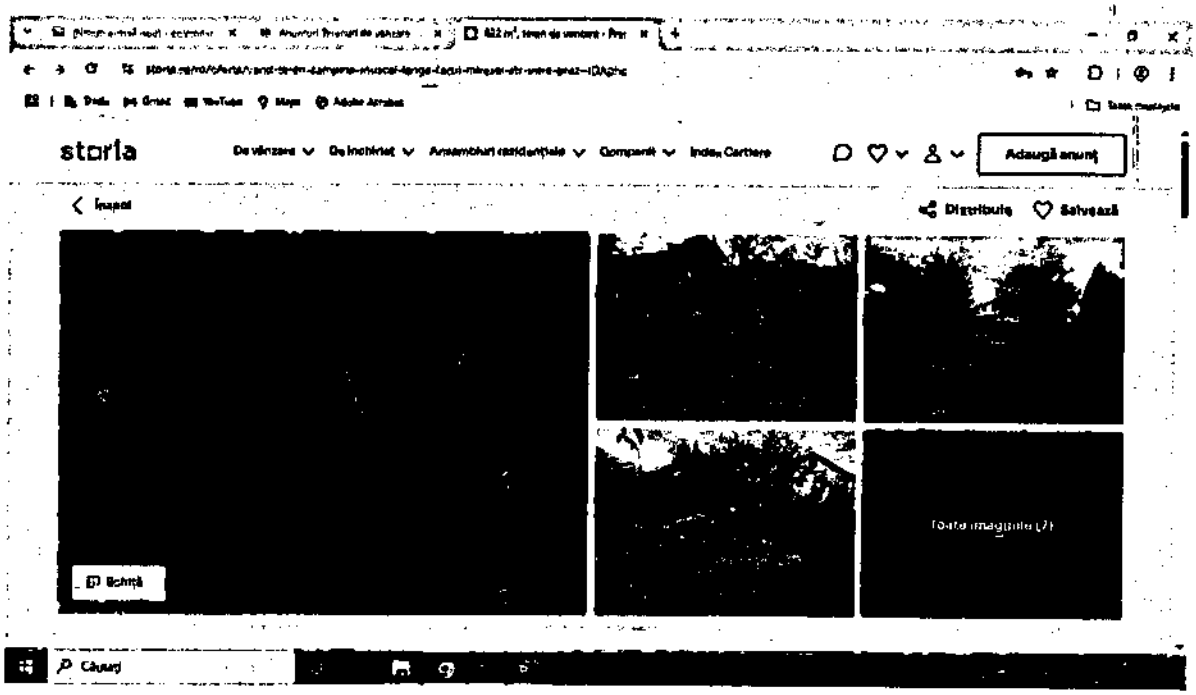
ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA MUNICIPIUL CÂMPINA
CONSILIUL LOCAL

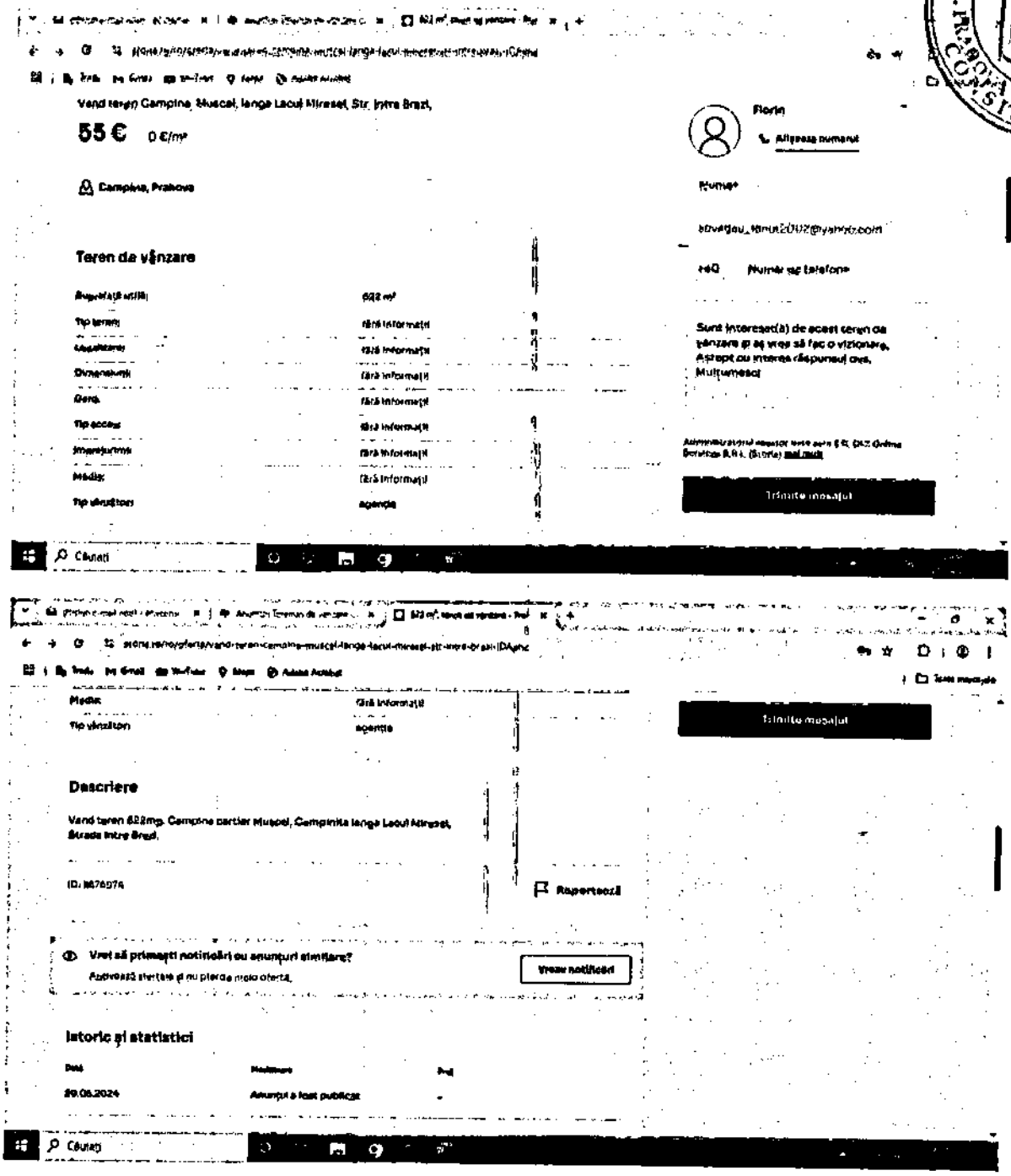




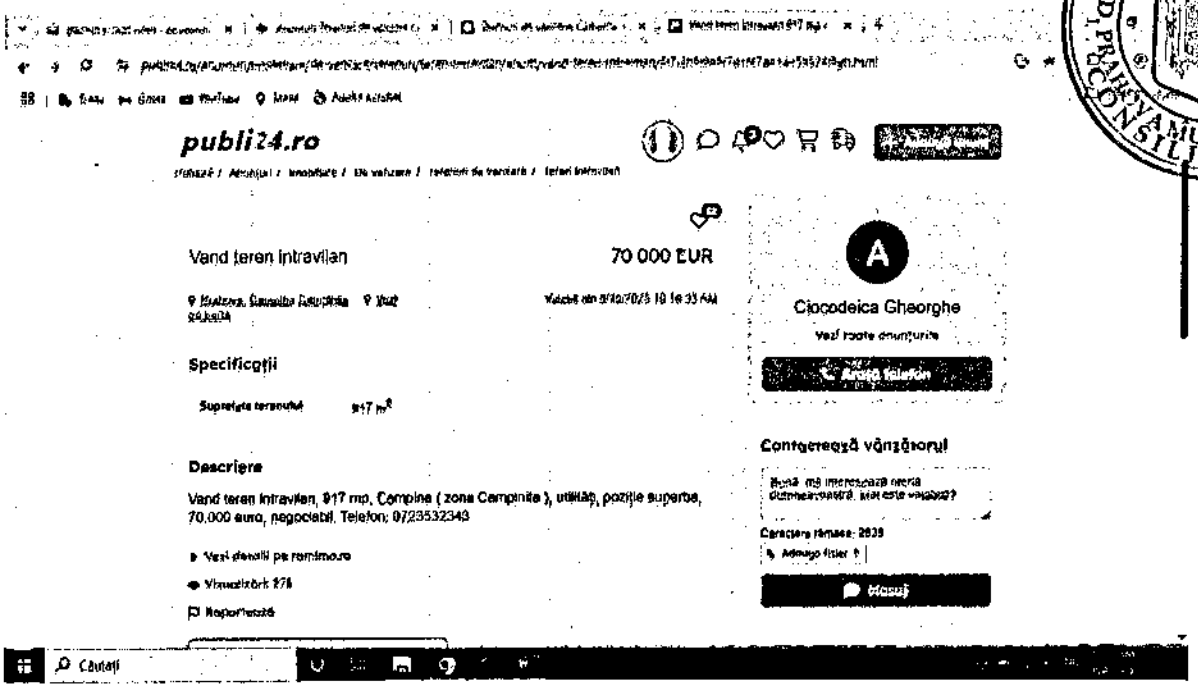


https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-in-campina-1126-mp-78-820e-IDD8kX



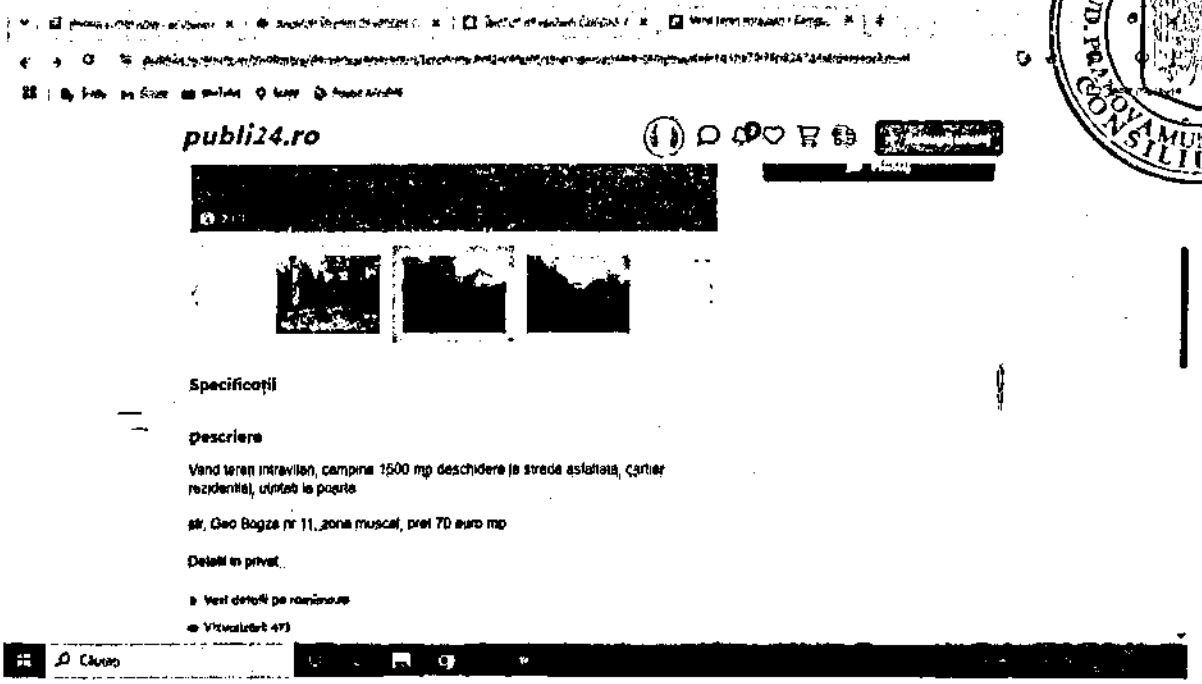


https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-campina-muscel-langa-lacul-miresei-str-intre-brazi-IDAphc



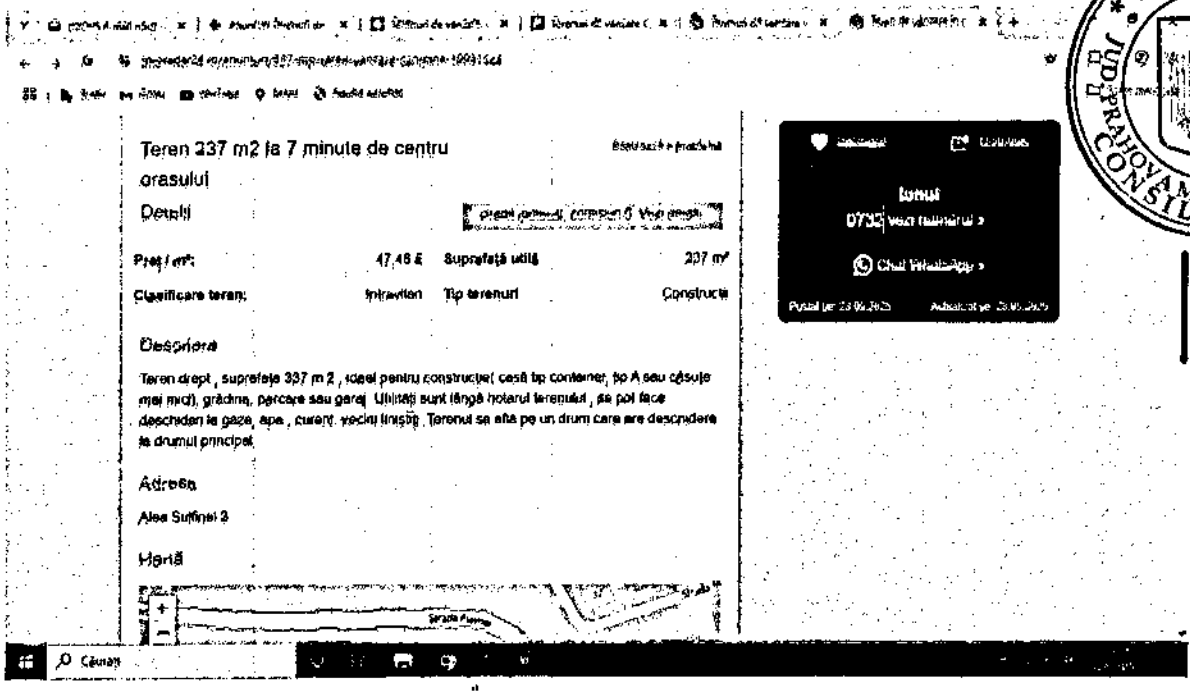
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/5i7i2h5i985f7d1f278214459572i3gh.html

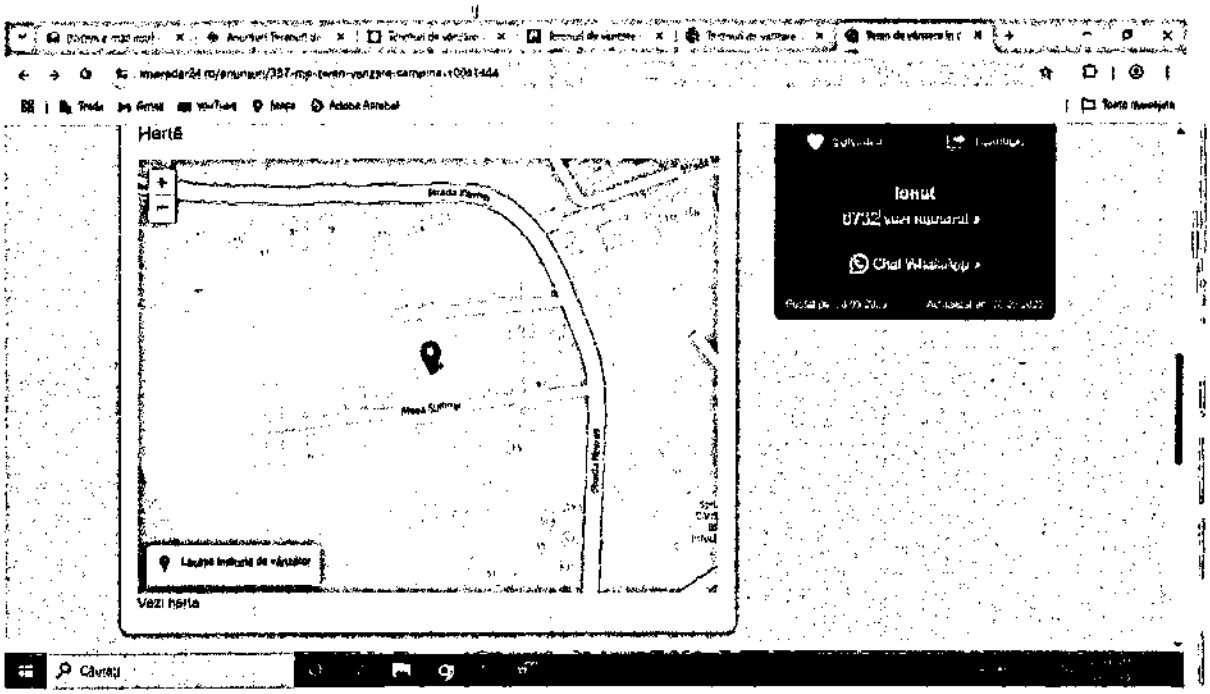




https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-campina/828i1d1h979i76h226744f4f6ef8e0f2.html







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