

**CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CÂMPINA
JUDEȚUL PRAHOVA**



HOTĂRÂRE

**privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 274,00 m.p.,
situat în Municipiul Câmpina, str.Crișuri, f.nr., Județul Prahova,
Nr.Cadastral/C.F.28421, T79, Parcela A4336**

Având în vedere Referatul de aprobare nr.51.925/22 noiembrie 2022 al d-nei Gheorghe Roxana-Elena și al d-lor Ene Bogdan-Constantin și Filip Costel - consilieri locali, prin care propun aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 274,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str.Crișuri, f.nr., Județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F.28421, T79, Parcela A4336;

Ținând seama de:

- raportul nr.51.988/23 noiembrie 2022, întocmit de Direcția juridică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.51.989/23 noiembrie 2022, întocmit de Direcția economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.52.078/23 noiembrie 2022, întocmit de Serviciul administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.52.079/23 noiembrie 2022, întocmit de Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia administrație publică locală, juridic, relații cu publicul, servicii și comerț, muncă și probleme sociale, spațiu locativ, ș.a.m.d.;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului;
- avizul Secretarului General al Municipiului Câmpina, înregistrat sub nr.52.080/23 noiembrie 2022;

În conformitate cu prevederile:

- art.6, alin.(3) și art.30, alin.(1), lit."c" din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, modificată și completată;
- art.129, alin.(1), alin.(2), lit."c" și alin.(6), lit."b" și art.363, coroborat cu art.334 – art.346 din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

Consiliul local al Municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. - Se aprobă Studiul de oportunitate întocmit în vederea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 274,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str.Crișuri, f.nr., Județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F.28421, T79, Parcela A4336, conform ANEXEI nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 274,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str.Crișuri, f.nr., Județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F.28421, T79, Parcela A4336, identificat conform ANEXEI nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.4.(1) - Prețul minim de pornire a licitației este de 62 euro/m.p. (fără T.V.A.), ce reprezintă valoarea de piață stabilită prin Raportul de evaluare din iunie 2022, întocmit pentru terenul descris în prezenta, conform ANEXEI nr.4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) - Prețul de vânzare se plătește în lei, la cursul valutar al B.N.R., leu-euro, din ziua efectuării plății.

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

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

- dl.consilier Filip Costel - membru;
- dl.consilier Zăgan Horațiu-Teodor - supleant;
- dl.consilier Ene Bogdan-Constantin - membru;
- d-na consilier Ionescu Noemi-Ștefania - supleant.

Art.6. - Prezenta hotărâre își pierde valabilitatea dacă în termen de 180 de zile calendaristice de la intrarea în vigoare, nu se încheie actul autentic de vânzare.

Art.7. - Primarul Municipiului Câmpina, în calitate de reprezentant legal al unității administrativ-teritoriale, poate împuternici, în condițiile legii, persoane cu studii juridice din aparatul de specialitate, să semneze pentru și în numele Municipiului Câmpina, contractul de vânzare încheiat între această unitate administrativ-teritorială și ofertantul declarat câștigător, conform legii.

Art.8. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Prahova;
- Primarului Municipiului Câmpina;
- Direcției economice;
- Direcției juridice;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat;
- Serviciului urbanism și amenajarea teritoriului;
- Oficiului agricol;
- Persoanelor nominalizate la art.5.

Președinte de sesiune,

Consilier,

Sabo Aron

Contrasemnează,

Secretar General,

Moldoveanu Elena

Câmpina, 29 noiembrie 2022

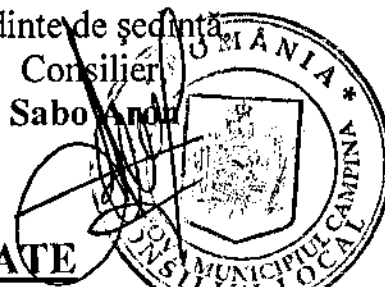
Nr. 239



Președinte de ședință

Consilier

Sabo Andrei



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea terenului în suprafață de 274,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str.Crișuri, f.nr., Județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F.28421, T79, Parcela A4336

I. Date generale

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

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

1.3. Prezentul studiu are la bază extras de carte funciară și certificatul de urbanism nr.270/18.07.2022.

II. Obiectul vânzării

2.1. Municipiul Câmpina își propune să vândă terenul, situat în municipiul Câmpina, str.Crișuri, f.nr., județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F.28421, T79, Parcela A4336, în suprafață de 274,00 m.p., prin organizarea unei proceduri de licitație publică.

2.2. Terenul are categoria de folosință arabil.

III. Regimul juridic, tehnic și economic al imobilului

3.1.Regimul juridic

3.1.1. Imobilul-teren propus spre vânzare în suprafață de 274,00 m.p., este situat în intravilanul municipiului Câmpina, str.Crișuri, f.n., județul Prahova, T79, Parcela A4336, **aparține domeniului privat al U.A.T. Câmpina**, fiind înscris în C.F.28421, Câmpina, având număr cadastral 28421. Terenul nu este grevat de sarcini, conform extras de carte funciară nr. 20487/19.05.2022.

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

3.1.3. Terenul nu se află în zonă de protecție monument istoric și nici în zonă protejată din punct de vedere arhitectural-urbanistic.

3.2.Regimul tehnic

3.2.1. Imobilul este situat în UTR 3, subzona funcțională L2-locuințe individuale mici cu P-P+2 niveluri, este aliniat la strada Crișuri și la Aleea Albinei, străzi care aparțin proprietății publice a municipiului, cu posibilități de racordare la utilitățile urbane existente în zonă

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

3.2.3. Deoarece parcela nu întrunește condițiile impuse de PUG/RLU: deschidere la drum public de min.12 m și adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei(min.12 m), terenul nu este construibil. Orice modificare a prevederilor PUG/RLU se poate face doar prin elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații PUZ, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, republicată.

3.2.4. Informații detaliate privind regimul tehnic sunt prevăzute în CU nr. 270/18.07.2022, emis de Primăria Municipiului Câmpina, în scop informativ din punct de vedere urbanistic.

3.3. Regimul economic

3.3.1. Imobilul-teren în suprafață de 274,00 m.p. are categoria de folosință arabil conform evidențelor cadastrale și destinația de locuințe individuale cu maxim P+2 conform PUG/RLU.

3.3.2. Informații detaliate privind regimul economic sunt prevăzute în CU nr. 270/18.07.2022, emis de Primăria Municipiului Câmpina .

IV. Motive economice, sociale și de mediu

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

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

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

V. Elemente de preț

5.1. Prețul evaluat pentru teren este de 62 euro/m.p.(pentru întreaga suprafață de 274 m.p.= 16.988 euro), valoare ce nu conține T.V.A., preț stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Constantin Valerică, în luna iunie 2022.

5.2. Valoarea de inventar a imobilului-teren este de 68.280,80 lei.

5.3. Conform art. 363 alin. (6) din O.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, modificată și completată, prețul minim de vânzare, care va fi aprobat prin hotărârea Consiliului Local va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare și valoarea de inventar a imobilului.

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

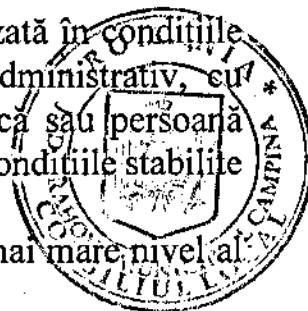


VI. Modalitatea de atribuire a vânzării

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

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

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





ROMANIA JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPINA

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



Serviciul de urbanism și amenajarea teritoriului

Nr. 28856 din 2022

Dosar II/ M/ b3

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 270 din 18.07.2022.

În scopul:

Informativ din punct de vedere urbanistic

NOTĂ: Scopul solicitat de beneficiar în cererea pentru emiterea certificatului de urbanism este: Informare

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL CÂMPINA** prin **Primar MOLDOVEANU IOAN ALIN** cu domiciliul/sediul în județul Prahova, municipiul/orașul/comuna Câmpina, satul -, sectorul -, cod poștal 105600, B-dul Culturii, nr. 18 bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0244336134, e-mail, înregistrată la nr. 28856 din 11.07.2022,

pentru imobilul - teren și/sau construcții, situat în județul Prahova, municipiul/orașul/comuna Câmpina, satul, sectorul, cod poștal 105600, str. Crișuri, nr. FN, bl., sc., et., ap., sau identificat prin plan de situație, număr cadastral 28421 CF 28421.

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

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

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC: Imobilul se află în intravilanul municipiului Câmpina și este în domeniul privat al MUNICIPIULUI CÂMPINA conform HCL Câmpina nr. 117/29.08.2019 și extrasului de carte funciară pentru informare eliberat de BCPI Câmpina cu nr. de cerere 20487/19.05.2022.

Imobilul nu se află în zonă de protecție monument istoric și nici în zonă protejată din punct de vedere arhitectural-urbanistic.

2.REGIMUL ECONOMIC: Imobilul se află în zona „B” de impozitare a municipiului Campina.

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Câmpina, are categoria de folosință arabil, conform evidențelor și destinația de locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri conform PUG/RLU.

• **UTILIZĂRI ADMISE:** locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruite) sau discontinuu (cuplat sau izolat); echipamente publice specifice zonei rezidențiale; scuaruri publice.

• **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; pensiuni destinate practicării microturismului cu o capacitate mai mică de trei camera. Orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

• **UTILIZĂRI INTERZISE:** activități industriale; depozite de materiale de construcții și alte tipuri de depozite pentru activități comerciale; baruri și discoteci; activități hoteliere; prestări servicii poluante.

- Certificatul de urbanism are rol informativ din punct de vedere urbanistic.

3.REGIMUL TEHNIC: Terenul în suprafață de 274 mp. este situat în UTR 3, subzona funcțională L2 – locuințe individuale mici cu P – P+2 niveluri, este aliniat la strada Crișuri și la Al. Albinei, străzi care aparțin proprietății publice a municipiului, cu posibilități de racordare la utilitățile urbane existente în zonă.

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

În proiectare și în execuție se vor respecta prevederile legii 50/91 republicată cu completările și modificările ulterioare precum și normelor metodologice de aplicare a acesteia, legii 10/95 cu completările și modificările ulterioare, Legii 350/2001, Codului Civil și celelalte acte normative în vigoare referitoare la astfel de lucrări.

Caracteristici ale parcelelor: se vor menține caracteristicile parcelarului, cu următoarele condiții: se consideră construibile parcelele având minim 200 mp și un front la stradă de minim 12,0 m. în cazul construcțiilor izolate, iar adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei (min. 12 m);

Amplasarea clădirilor față de aliniament: retragerea față de aliniament este de minim 3,00 m.; retragerea împrejuririi față de axul străzii Crișuri (profil 2-III) va fi de min. 5,00 m și față de axul al. Albinei (profil 2 – IV) de min. 2,75 m; **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:** clădirile izolate se vor retrage față de un dintre limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțime la

cornișă, dar nu mai puțin de 2,00 m. (pentru parcele cu front la stradă peste 15,0 m), iar față de cealaltă dintre limitele laterale de minim 3,00 m; retragerea față de limita posterioară va fi de minim 3,00 m.;

Circulații și accese. parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Staționarea autovehiculelor: staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** înălțime la cornișă a clădirilor va fi de P+2 (max 10,00 m.)

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

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

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

Împrejuriri: împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri și vor fi transparente astfel încât să fie asigurată vizibilitatea pentru zona de intersecție; gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri.

Deoarece parcela nu întrunește condițiile impuse de PUG/RLU: deschidere la drum public de min. 12 m și adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei (min. 12 m), terenul nu este construibil.

Orice modificare a prevederilor PUG/RLU se poate face doar prin elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații PUZ, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicată.

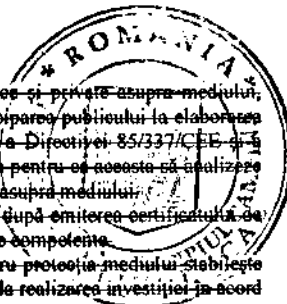
Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat ~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat⁴⁾ pentru/intrunește:

Informativ din punct de vedere urbanistic

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

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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



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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale ☐ Alte avize/acorduri:

☐ canalizare ☐ telefonizare ☐

☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate ☐

☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban ☐

d2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

d3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

☐

☐

☐

d4) studii de specialitate (1 exemplar original):

☐

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).

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

1) taxa Aut. de Construire = 0,5 % din valoarea investiției pt. locuință;

b) taxa achitare timbrul arhitecturii = 0,05% din valoarea totală a investiției;

c) taxa Aut. de Construire pt. alei, împrejm. fosă = 1% din valoarea lucrării

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

Primar,
MOLDOVEANU IOAN-ALI



Secretar general,
MOLDOVEANU ELENA

L.S.

Arhitect șef,
PANDELE ANDREEA ROXANA



Achitat taxa de: Scutit de taxă conform Legii 227/2015.

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

R/D 2 ex: Radu Mihaela- Gabriela

1 ex.emitent/ 1 ex.destinatar

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

SECRETAR,

L.S.....

ARHITECT-ŞEF,

Întocmit

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.

PLAN DE SITUATIE

Scara: 1:200

Amplasament: Mun. Campina, Str. Crisuri, f. n., Tarla 79, Parcela A 4336, Jud. Prahova.

Proprietar: MUNICIPIUL CÂMPINA - domeniul privat

S teren din masuratori = 274.00 mp - contur (1,2,3,...,7,8,1)

AMPLASAMENT

INCADRARE IN ZONA Sc. 1:5000



ANEXA
la H.C.L. nr. 117/29 AUG. 2019
Detechinteze, schițet,
Coordonat,
d-na Albu Elena

404380

404380

404360

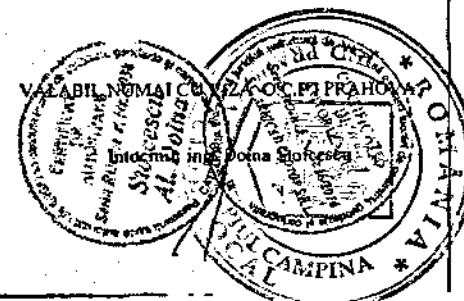
404360

1A
S=274mp

Aleea Albinei

Str. Crisuri

Hotarele au fost identificate de catre proprietar.



Anexa Nr. 1 La Partea I

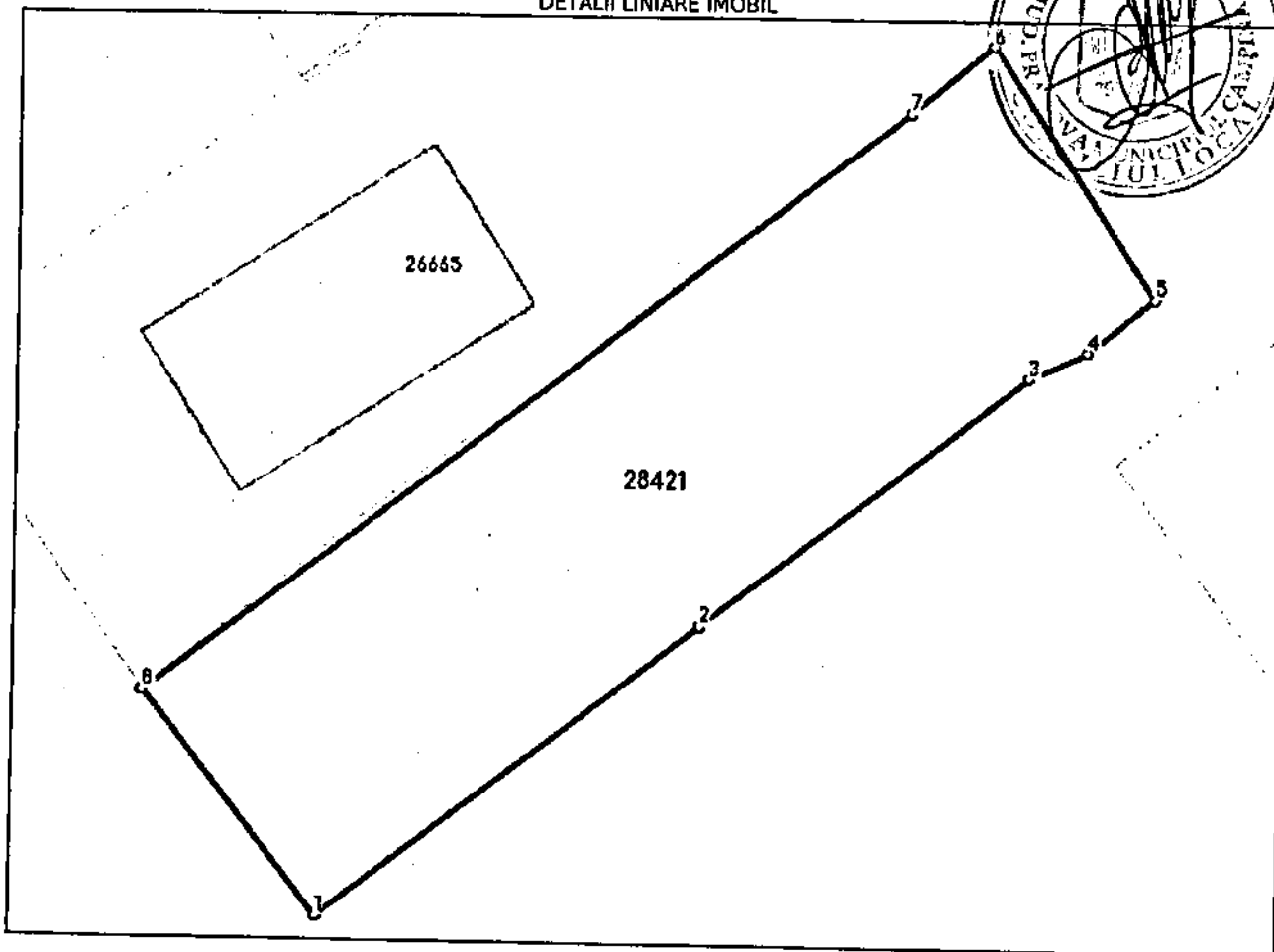
ANEXA NR. 2
la H.C.L. nr. 239
din 29 Noiembrie
2024
Președintele
Consiliului Local

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
28421	274	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



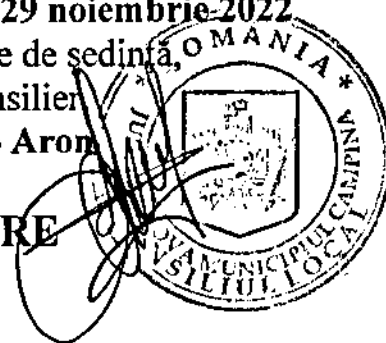
Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	274	79	A4336	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.528
2	3	12.442
3	4	1.933
4	5	2.578
5	6	9.005
6	7	3.211



DOCUMENTAȚIA DE VÂNZARE

A. CAIETUL DE SARCINI AL VÂNZĂRII

I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Municipiul Câmpina, reprezentat prin Primar, cu sediul în Municipiul Câmpina, B-dul Culturii, nr.18, cod fiscal 2843272, telefon 0244/335681, fax: 0244/371458, email: web@primariacampina.ro, scoate la licitație publică terenul în suprafață de 274,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str.Crișuri, f.n., județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F.28421, T79, Parcela A4336, în vederea vânzării.

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

1.3. Regimul juridic, economic și tehnic al terenului sunt menționate în Certificatul de urbanism nr.270/18.07.2022, care face parte integrantă din prezenta documentație.

1.4. Titularul contractului de închiriere nr.12436/09.06.2020 va fi notificat de U.A.T. Municipiul Câmpina în condițiile art.10 din contract în vederea rezilierii acestuia și eliberării terenului, fără sarcini, în termenul stabilit de autoritatea locală.

II. MOTIVELE CARE JUSTIFICA VÂNZAREA

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

III. CONDIȚII GENERALE ALE VÂNZĂRII

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

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

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

3.2. Prețul minim de pornire a licitației

3.2.1. - Prețul minim de pornire a licitației este de 62 euro/m.p. (fără T.V.A.), ce reprezintă valoarea de piață stabilită prin Raportul de evaluare din iunie 2022, întocmit pentru terenul descris la cap. I, pct.1.1.

3.2.2 - Prețul de vânzare se plătește în lei, la cursul valutar al B.N.R., leu-euro, din ziua efectuării plății.

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

3.3. Garanția

3.3.1. Garanția este obligatorie pentru ofertanți și este în cuantum de 4.200 lei.

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

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

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

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

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

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

3.3.8. Garanția nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

IV.MODALITATEA DE VÂNZARE

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

V. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

5.5. În cazul în care Primăria Municipiului 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 Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.





VII. ALTE CLAUZE

7.1. Contractul de vânzare se va încheia sub condiția obligativității cumpărătorului de a respecta reglementările și funcțiunile urbanistice ale bunului imobil dobândit de la Municipiul Câmpina, astfel cum au fost prevăzute în certificatul de urbanism nr. 270/18.07.2022.

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

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

VIII. CLAUZE SPECIALE

8.1. La data organizării și desfășurării licitației terenul este liber de sarcini, conform extras de carte funciară nr. 20487/19.05.2022.

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

1. Condiții de transparență

1.1. În cazul procedurii de licitație, autoritatea contractantă - Primăria Municipiului Câmpina - are obligația de a întocmi și publica anunțul de licitație, respectând condițiile reglementate de lege.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Reguli privind oferta

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

2.2. Ofertele se redactează în limba română.

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

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

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

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

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

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

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

2.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.Comisia de evaluare

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

3.2. Comisia de evaluare este compusă dintr-un număr impar de membrii, care nu poate fi mai mic de 5, din componența acesteia făcând parte și reprezentanți ai

Consiliului Local al Municipiului Câmpina, desemnați prin hotărârea de aprobare a vânzării și ai structurilor teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală. *

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

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

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

4. Condițiile de participare la licitație

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

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

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

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

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

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

5. Documente obligatorii

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

I. pentru persoane juridice:

a) cerere de participare la licitație;

b) copie certificat de înregistrare fiscală;

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

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

e) certificat fiscal din care să rezulte că nu înregistrează datorii la bugetul de stat, eliberat de organul fiscal de la 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 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. Modalitatea de stabilire a punctajului este următoarea: pentru oferta cu cel mai mare nivel al prețului oferit se acordă punctajul maxim, iar pentru celelalte niveluri oferite punctajul se determină proporțional, după formula:

- prețul oferit : prețul cel mai mare oferit x 100 puncte.

6.3. Va fi declarat câștigător ofertantul care obține cel mai mare punctaj.

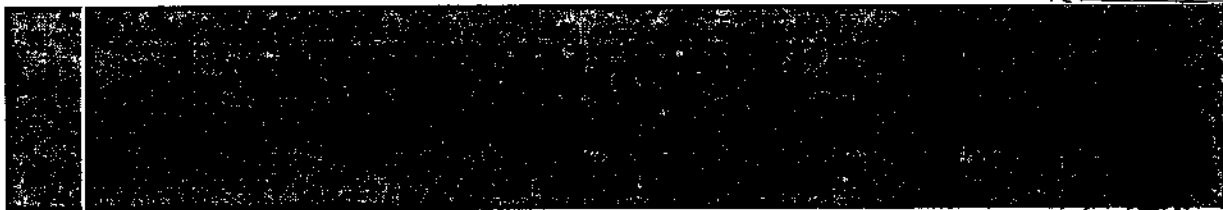
6.4. În cazul în care pe primul loc se află ofertanți care au aceleași propuneri financiare, departajarea acestora se va face prin solicitarea unei noi oferte de preț, în plic închis, urmând ca departajarea să se facă în funcție de cel mai mare preț oferit.

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.

ANEXA NR. 4
la H.C.L. nr. 239
din 29 Noiembrie 2021
2021
2021
2021



Sediu:	Campina, str. Muscelului, nr. 40, jud. Prahova
Contact:	Tel/Fax 0244 332177 Mobil 0722 534379
CIF:	24636618
E-Mail:	ec.vconstantin@yahoo.com



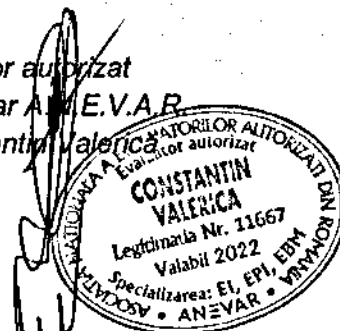
RAPORT DE EVALUARE

Obiectiv: TEREN INTRAVILAN ARABIL in suprafata de 274 mp

Amplasament: mun. Campina, str. Crisuri, nr. FN, jud. Prahova
nr. cad. 28421

Client: MUNICIPIUL CAMPINA
Destinatar: MUNICIPIUL CAMPINA

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



DATA: Iunie 2022



CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan arabil in suprafata de 274 mp.

Amplasament: mun. Campina, str. Crisuri, nr. FN, jud. Prahova - nr. cad. 28421.

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

Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea apartine MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 20487/19.05.2022, document anexat in copie prezentului raport de evaluare.

Tipul valorii: „Valoarea de piata”.

Scopul evaluării: in vederea vanzarii/concesionarii, conform:

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

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

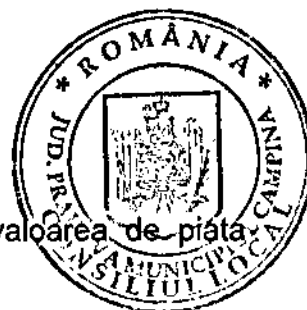
Data evaluării: 26.05.2022

Data emiterii raportului de evaluare: 09.06.2022

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 estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 274 mp	83.844	306

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 274 mp	16.988	62



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 estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 274 mp	83.844	306

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 274 mp	16.988	62

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



Capitolul I – Introducere

Sinteza raportului

Cuprinsul raportului

Certificarea evaluatorului

Capitolul II – Termenii de referință ai evaluării

Identificarea evaluatorului și competența acestuia

Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați

Scopul evaluării

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Tipul valorii

Data evaluării

Documentare necesară pentru efectuarea evaluării

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Declarația de conformitate

Moneda valorii definite. Modalități de plată

Capitolul III – Prezentarea datelor

Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Descrierea situației juridice

Descrierea terenului

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

Istoricul prop. subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente)

Date privind impozitele și valorile de impozitare

Capitolul IV – Analiza pieței

Analiza cererii

Analiza ofertei

Analiza echilibrului pieței

Capitolul V – Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Capitolul VI – Evaluarea proprietății

Estimarea valorii terenului – abordarea prin piață

Capitolul VII – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Analiza rezultatelor

Concluzia asupra valorii

ANEXE

CERTIFICAREA EVALUATORULUI



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

- ✓ Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartinitoare.
- ✓ Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- ✓ Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – (SEV) ediția 2022.
- ✓ Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

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





CAPITOLUL II-TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI COMPETENTA ACESTUIA

P.F.A. CONSTANTIN VALERICĂ cu sediul in Mun. Campina, str. Muscelului, nr. 40, jud. Prahova, tel/fax : 0244 332 177, CIF RO 24636618, reprezentata de Constantin Valerica avand calitatea de evaluator autorizat membru titular ANEVAR, specializari – EI, EPI si EBM, legitimatia nr. 11667 si Expert ethnic judiciar specialitatea Evaluarea proprietatii imobiliare si bunuri mobile economice.

2.2. IDENTIFICAREA PROPRIETARULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNATI

Proprietar: MUNICIPIUL CAMPINA – domeniul Privat

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

IDENTIFICAREA ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI (IN AFARA DE PROPRIETAR/ CLIENT) : D-nul Costin Viorel.

2.3. SCOPUL EVALUARII : in vederea vanzarii/concesionarii.

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

Obiectul evaluarii: teren intravilan arabil in suprafata de 274 mp.

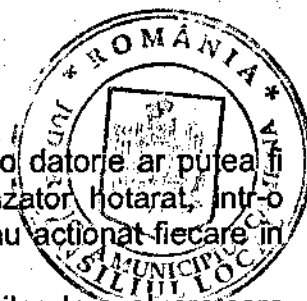
Amplasament: mun. Campina, str. Crisuri, nr. FN, jud. Prahova - nr. cad. 28421.

Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea apartine MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 20487/19.05.2022, document anexat in copie prezentului raport de evaluare.

2.5. TIPUL VALORII : "Valoareade piata" conform :

- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV- editia 2022, compuse din:
- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile



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

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

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

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

2.6. DATA EVALUARII

Data efectiva a opiniei asupra valorii: 26.05.2022, curs BNR: 1Euro = 4,9423 lei .

Data raportului : Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 09.06.2022.

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 26.05.2022, in prezenta reprezentantului clientului, dl Hodoboc Daniel.
- 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 referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile



- Informatii de la agentii imobiliare, din presa locala si regionala, precum si baza de date proprie a evaluatorului privind piata imobiliara locala;
- Cursurile de schimb valutar BNR;
- Verificarile si constatările facute in teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, precum si concordanta informatiilor prezentate de proprietar cu situatia reala, efectiva;
- Documente referitoare la proprietate: Extras de carte funciara pentru informare, document anexat in copie prezentului raport de evaluare;

2.9. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

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

Ipoteze semnificative:

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

Ipoteze speciale semnificative: nu este cazul;



2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicată, nici inclusă într-un document destinat publicității fără acordul scris și în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțial sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele care au calitatea de destinatar atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

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

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

2.11. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

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

2.12. MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/euro valabil la data evaluării 26.05.2022, curs BNR: 1Euro = 4,9423 lei.

CAPITOLUL III – PREZENTAREA DATELOR

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

Zona de amplasare, conform inspecției efectuate de evaluator, în baza documentelor atasate la Raport, este în mun. Campina, str. Crisuri, nr. FN, jud. Prahova, zona cu caracter rezidențial - cartier Campinita, în vecinătăți aflându-se case de locuit, terenuri libere.

3.2. DESCRIEREA SITUATIE JURIDICE

Proprietatea aparține MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, cf. Extras de carte funciara pentru informare nr. 20487/19.05.2022, document anexat în copie prezentului raport de evaluare;



3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Date tehnice:

- Suprafata totala masurata: 274 mp;
- Categoria de folosinta: intravilan arabil;
- Forma amplasamentului: aprox. regulata;
- Influenta coltului: nu este cazul;
- Parcelarea: nu este cazul ;
- Teren in surplus sau teren excedentar: nu este cazul;
- Topografia: plana;
- Utilitati: toate retelele tehnico-edilitare de care dispune zona de amplasament sunt la hotar;
- Imbunatatiri si amenajari aduse amplasamentului: nu este cazul;
- Localizare, posibilitati de acces: terenul este situat intr-o zona semicentrala a mun. Campina. Terenul are deschidere la drum amenajat asfaltat de 8,61 ml si 31,48 ml.
- Alti factori fizici, mediul inconjurator: nu este cazul .

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 Costin Viorel.

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

4.1. ANALIZA CERERII

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 terenurile libere, situate in loc. Campina.

Pe piata din Campina exista cerere pentru imobile – terenuri libere, dar la preturi rezonabile si care satisfac nevoia eventualilor cumparatori.

4.2. ANALIZA OFERTEI

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 al acestui tip de proprietate.

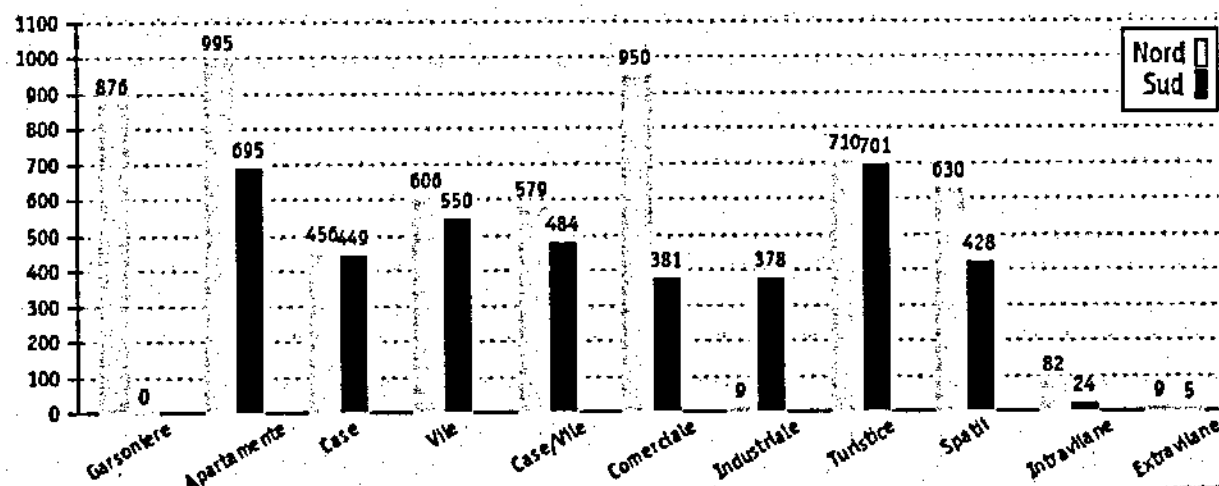


Oferte cu terenuri libere in Campina sunt reduse, marea majoritate fiind ocupate de constructii.

Din analiza pietei, terenurile cu destinatie rezidentiala in zona analizata sunt oferite pe piata la preturi cuprinse intre 76-84 euro/mp in functie de amplasament, dimensiuni, forma si de utilitatile la care are acces.

Mai jos este o situatie cu media preturilor intravilane, in Mun. Campina, conform www.mervani.ro

Media preturilor in euro/mp pe Valea Prahovei - 30 May 2022 / 08:33:12
Mervani INVEST SRL - 0244.311.200 - imobiliare@mervani.ro



Zona Nord

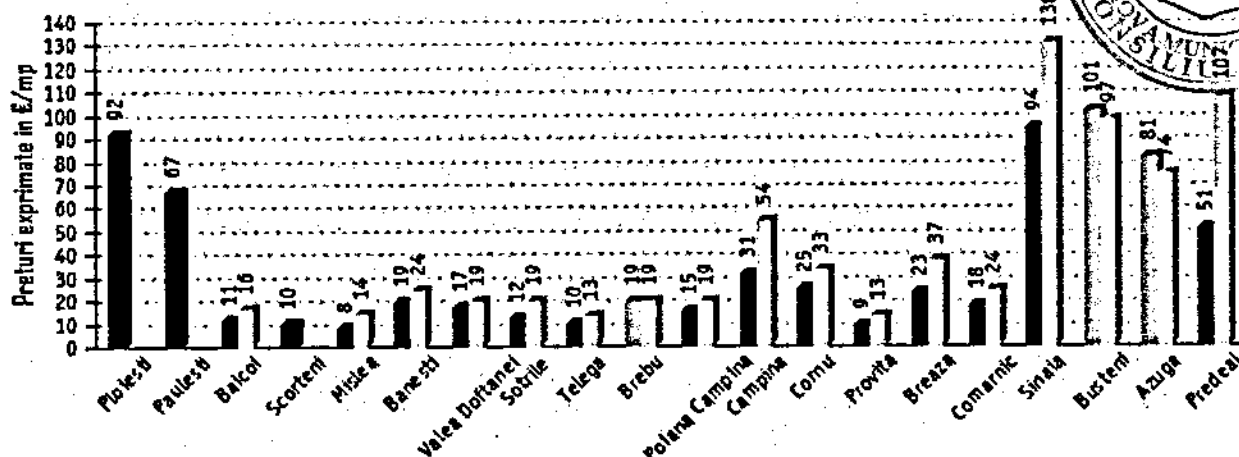
Sinaia, Busteni, Azuga, Predeal

Zona Sud

Ploiesti, Paulesti, Boicov, Filipesti, Scorteni, Mislea, Urlete, Bonesti, Valea Doftanei, Sotriile, Telega, Brebu, Poiana Campina, Campina, Comu, Pravita, Breaza, Comarnic

- Garsoniere: 876 €/m²;
- Apartamente: 995 €/m²;
- Case: 456 €/m²;
- Vile: 606 €/m²;
- Case/Vile: 579 €/m²;
- Spatii Comerciale: 950 €/m²;
- Spatii Industriale: 9 €/m²;
- Spatii Turistice: 838 €/m²;
- Spatii (toate spatiile): 732 €/m²;
- Terenuri Intravilane: 82 €/m²;
- Terenuri Extravilane: 9 €/m²;

- Garsoniere: 0 €/m²;
- Apartamente: 673 €/m²;
- Case: 527 €/m²;
- Vile: 482 €/m²;
- Case/Vile: 492 €/m²;
- Spatii Comerciale: 646 €/m²;
- Spatii Industriale: 378 €/m²;
- Spatii Turistice: 701 €/m²;
- Spatii (toate spatiile): 584 €/m²;
- Terenuri Intravilane: 20 €/m²;
- Terenuri Extravilane: 5 €/m²;



AURIU indica valori regasite in raport. ROSU indica valori normale, sub media din raport, iar VERDE indica valori peste medie.

4.3. ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEI

In prezent oferta potentiala de terenuri libere intravilane este mai mica comparativ cu cererea existenta pe piata.

Cererea fiind mare, aceasta piata ar trebui considerata o piata a vanzatorilor cu preturi destul de mari pentru puterea de cumparare a locuitorilor, insa pentru a beneficia de facilitatile acestei zone, pentru atingerea satisfactiei dorite, a prestigiului si a dorintei de intimitate, segmentul de populatie vizat, ar putea fi dispus sa plateasca pretul cerut, prèt similar cu imobile de acelasi fel dar din zone cotate ca fiind mai bune, mentinandu-se astfel o valoare ridicata a proprietatilor.

La nivelul loc. Campina, la acest moment, nu se poate vorbi de o piata imobiliara functionala pe care sa se efectueze tranzactii regulate si care sa poata oferi suficiente informatii in ceea ce priveste preturile de tranzactionare al imobilelor de tip teren liber rezidential.

Numarul de tranzactii este redus, in marea lor majoritate fiind tranzactii fortuite, fara a indeplini conditia de marketing adecvat.

Se apreciaza ca piata proprietatilor rezidentiale din zona analizata, la data prezentului raport de evaluare este o piata a cumparatorului.

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 financiar	Maximum productivitate
Rezidential	DA	DA	DA	DA
Comercial	DA	DA	NU	NU
Industrial	NU	NU	NU	NU

Analizand prin prisma permisivitatii legale utilizarile potentiale, conform prevederilor P.U.G., cat si prin prisma criteriului fezabilitatii financiare si al productivitatii maxime, este evident ca CMBU este proprietate rezidentiala dar si intregirea proprietatii pentru loturile invecinate dat fiind faptul ca terenul are o latime de 8,61 ml respectiv 9,01 ml si o lungime de 32,22 ml respectiv 31,48 ml.

CAPITOLUL VI-EVALUAREA PROPRIETATII



6.1. ESTIMAREA VALORII TERENULUI

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

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

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

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

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

Ofertele cu proprietatile comparabile se regasesc anexate la prezentul raport

In ANEXA NR. 1 este prezentata GRILA COMPARATIILOR DE PIATA. In urma aplicarii ajustarilor asupra preturilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea de piata a terenului subiect. Aceasta a fost estimata la : 16.988 euro ~ 83.844 lei

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 estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 274 mp	83.844	306

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 274 mp	16.988	62

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 estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 274 mp	83.844	306

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 274 mp	16.988	62

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

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

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





ANEXA 1 – Abordarea prin piata (Evaluarea terenului)

Evaluare teren in suprafata totala de 274 mp, categoria de folosinta intravilan arabil.

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	Mun. Campina	Mun. Campina
Zona din localitate in care este amplasat terenul	semicentral - cartier Campinita	semicentral - cartier Campinita – mai buna	semicentral - cartier Campinita – mai buna
Suprafata terenului [mp];	917	596	732
Deschidere (m)	nespecificata	35	18
Forma si geometria terenului	comparabil	comparabil	comparabil
Echiparea terenului, dupa caz, cu Infrastructuri tehnico-edilitare	in apropiere	in apropiere	in apropiere
Drum de acces: asfaltat / neasfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
- Valoarea unitara de piata a terenului similar – [Euro/mp].	76	84	82
- Data inregistrarii informatiei, a valabilitatii ofertei si sursa informarii.	Mai 2022 - www.imoradar24.ro	Mai 2022 – www.storia.ro	Mai 2022 – www.flatfy.ro

*Proprietarii au fost contactati telefonic pentru detalii

Nr. crt.	Elemente de comparatie	U.M.	Terenul de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
			Elemente specifice tranzactiei			
0	Pret ofertă/vanzare	EURO/mp		76	84	82
	Ajustare	%		-10%	-10%	-10%
	Ajustare	EURO/mp		-7.60	-8.40	-8.20
	Pret tranzactie	EURO/mp		68.40	75.60	73.80
1	Dreptul de proprietate transmis	integral/ cu chiriasi	Integral	Integral	Integral	Integral
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat	EURO/mp		68.40	75.60	73.80
2	Condițiile de finanțare	cash/ credit	Cash	Cash	Cash	Cash
	Ajustare	EURO/mp		0%	0%	0%
	Ajustare			0.00	0.00	0.00
	Pret corectat	EURO/mp		68.40	75.60	73.80
3	Condițiile de vanzare	negociere libera/ vanzator constrans/ cumparator interesat	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera
	Ajustare	%		0%	0%	0%



	Ajustare	EURO/mp		0.00		
	Preț corectat	EURO/mp		68.40	75.60	73.80
4	Condiții de piață	l.z.an		recent	recent	recent
	Ajustare	%		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț corectat	EURO/mp		68.40	75.60	73.80
Elemente specifice proprietății						
5	Localizare: Zona amplasamentului		mun. Campina	mun. Campina	mun. Campina	mun. Campina
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
6	Zonare		semicentral - cartier Campinita	similar	mai buna	mai buna
	Ajustare	%		0%	-7%	-7%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	-5.29	-5.17
7	Caracteristicile fizice și tehnice: Suprafața	mp	274.00	917	596	732
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
8	Deschiderea	m	8,61/31,48	nespecificata	35	18
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
9	Rețeaua edilitară (utilități)		în apropiere	similar	similar	similar
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
10	Tipul drumului de acces		asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
11	Topografie (neregulată/regulată/plan)		regulată/plan	comparabil	comparabil	comparabil
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
12	Destinația (utilizarea terenului)	cc/arabil/livada/pasune	intravilan arabil	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
13	Restricții de construire		cf. PUG (PUZ/PUD) și CMBU	NU	NU	NU
	Ajustare	%		-10%	-10%	-10%
	Ajustare	EURO/mp		-6.84	-7.56	-7.38
	Total ajustare caracteristici fizice	EURO/mp		-6.84	-12.85	-12.55
	Preț ajustat	EURO/mp		61.56	62.75	61.25
	Ajustare totală procentuală brută %			10%	17%	17%



Suma ajustarilor bruta (in valoare absolută)	EURO/mp	6.84
Ajustarea bruta cea mai mica (in valoare absoluta)	EURO/mp	6.84
Pret final	EURO/mp	61.56
Preț final rotunjit	EURO mp	62.00
	LEI/mp	306

Prezentare ajustari:

Pret oferta: Avand in vedere ca preturile comparabilelor sunt oferte expuse spre vanzare si variaza in functie de perioada expunerii pe piata, de abilitatile de negociere ale ambelor parti, precum si in functie de nivelul de tranzactionare si palierele valorice ale zonei. Acestea se vor corecta cu „minus” reprezentand negocierea, coeficientul de tranzactionare este estimat de mine ca fiind de 10%, datorita pretului solicitat pe metru patrat , apropiat de un nivel tranzactionabil. Acest lucru s-a observat atat din discutiile directe cu proprietarii, cat si din informatiile publice existente pe piata.

Dreptul de proprietate transmis: nu au fost necesare ajustari;

Condițiile de finantare: nu au fost necesare ajustari;

Condițiile de vanzare: nu au fost necesare ajustari;

Condițiile pieței (Data ofertei): nu au fost necesare ajustari;

Localizare: nu au fost necesare ajustari;

Zonare: am ajustat comparabilele B si C negativ, aceste terenuri sunt amplasate in zone considerate mai bune din punct de vedere al atractivitatii participantilor pe piata; S-a comparat A cu C ce difera doar prin aceasta caracteristica. Piata recunoaste o diferenta de pret de 5,40 euro/mp (dupa negociere) raportata la aceasta caracteristica.

Caracteristicile fizice si tehnice – nu au fost necesare ajustari. Piata nu recunoaste o anumita diferenta de pret raportata la o anumita diferenta de suprafata;

Deschidere: nu au fost necesare ajustari;

Reteaua edilitară (gaze, apă- canal, curent electric): nu au fost necesare ajustari;

Tipul drumului de acces : nu au fost necesare ajustari;

Topografie (neregulata/regulata/plan) : nu au fost necesare ajustari;

Destinatia (utilizarea terenului): nu au fost necesare ajustari;

Restricții de construire : am ajusta comparabilele negativ datorita faptului ca CMBU a acestui teren este reintregirea proprietatii, datorita dimensiunilor sale;

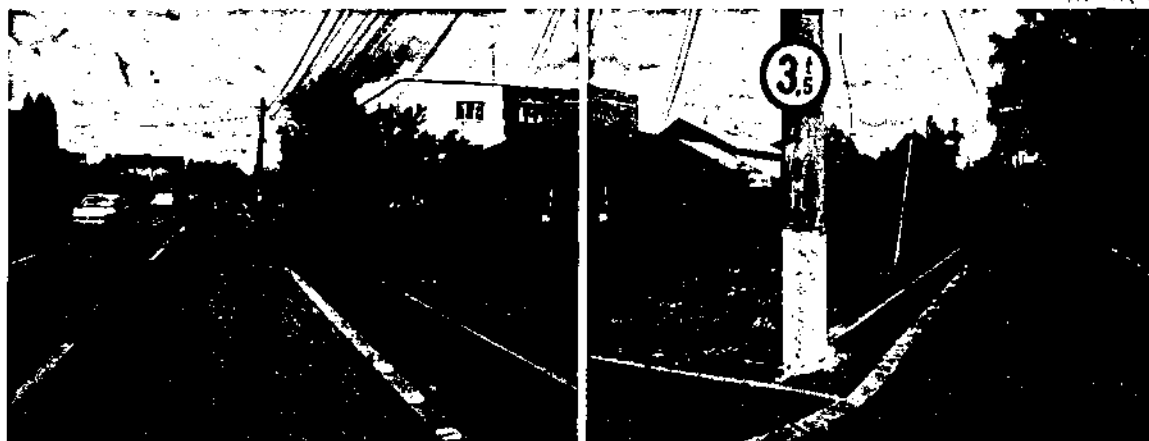
In concluzie Vt = 62 Euro/mp

306 Lei/mp

Total valoare teren = 62 euro/mp x 274 mp = 16.988 euro

306 lei/mp x 274 mp = 83.844 lei

ANEXA 3 – PLANSĂ FOTO



LOCALIZARE



ANEXA 4 – COMPARABILE



Facebook | 4 notificari - alvconstanin@yahoo.com | Teren de vanzare in Campina Campinita

imoradar24.ro/anunturi/917-mp-teren-vanzare-campinita-2406624

Teren de vanzare in Campina Campinita la 70.000 €

Acasa > Prahova > Campina > Campinita > Vand teren intravilan

Proprietar

70.000 €

14 zile in urma

Vand teren intravilan

Se rezolvă o problemă

70.000 €

Vezi anunțul pe romimo.ro

Postat pe: 22.12.2021 Actualizat pe: 16.05.2022

Facebook | 4 notificari - alvconstanin@yahoo.com | Teren de vanzare in Campina Campinita

imoradar24.ro/anunturi/917-mp-teren-vanzare-campinita-2406624

Vand teren intravilan

Se rezolvă o problemă

Detalii

Preț / m²: 76,34 € **Suprafață utilă:** 917 m²

Clasificare teren: Intravilan **Tip terenuri:** **Construcții**

Descriere

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

Istoric Preț

● Maxim ● Minim

76.000 €

62.000 €

36.490 €

17.500 €

5 €

22.12.2021

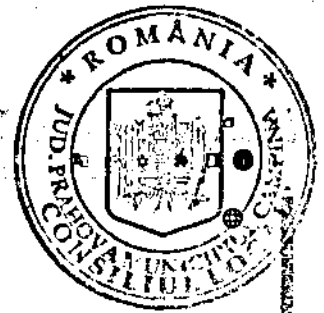
16.05.2022

Hartă

70.000 €

Vezi anunțul pe romimo.ro

Postat pe: 22.12.2021 Actualizat pe: 16.05.2022

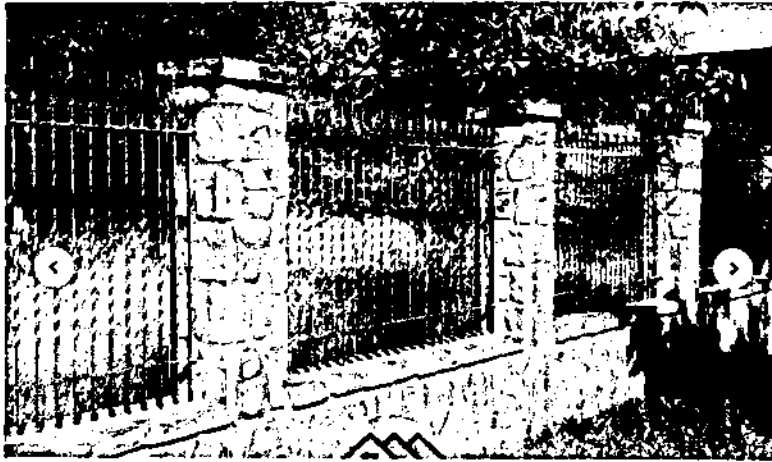


AJUTATI
UKRAINA

Terenuri de vanzare

Campina

Teren 732 mp in Campina, cartier rezidential, 18 m deschidere !



60.000 €

RECLAMĂ

Găsiți 8 decembrie 2021

Actualizat 27 februarie

Site-ul doc.ro

Acest site utilizează cookies pentru a îmbunătăți experiența utilizatorului. Prin utilizarea serviciilor noastre permitem utilizarea cookie-urilor noastre. Info

60.000 €

RECLAMĂ

Vand teren in Campina, situat in cartier rezidential Campina, zona de vale, avand 732 mp si deschidere 18 m. - perfect plat, este imprejmuit cu gard, la strada gardul are soclu de beton placat cu piatra de munte si fier forjat; - are apa trasa pe teren, iar restul utilitatilor sunt la limita de hotar, inclusiv canalizarea; - este prestat pt. constructie casa de vacanta sau rezidentiala; - pret 62 Euro/mp, 60 000 euro. - Agentia Imobiliara Casa Edan - comision cumparator 1,5%=900 euro; - Intocmim Certificat de Performanta Energetica in 24 ore, cel mai mic pret; - Evaluari imobiliare (evaluatori autorizati ANEVAR); - Program de lucru: luni-vineri orele 10:00-18:00; - Vizionari se fac cu programare in prealabil; - Anuntul este valabil cat timp este public pe Internet; - lei (folosesti formularul de contact).

Locație

Prahova, Campina

Resurse

Ki Medie

Terenuri de vânzare

Supori

Plaseți un anunt

Contactați-ne

Produce

Flatfy International

Ansamblul Rezidențiale

Acest site utilizează cookies pentru a îmbunătăți experiența utilizatorului. Prin utilizarea serviciilor noastre permitem utilizarea cookie-urilor noastre. Info

Facebook | 4 hectare - ec.vconstantin@yahoo | Teren Câmpina - Terenul în Ca... | 596 m², teren de vânzare - Prah... | +

← → ↻ stons.ro/oferta/campina-campina-teren-596-mp-84-euro-mp-neg-100b5p.html

Prahova (judet), Campina

L 596 m² 50 064

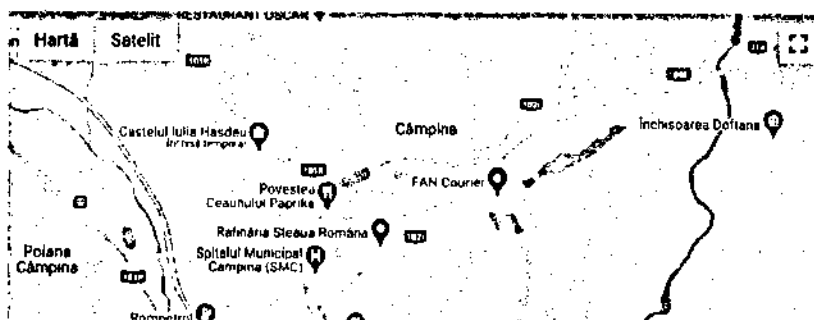
Romanian
Google Translate

Siguranță gard
Împrejurimi zone comerciale



Harta

Vanzatorul nu a specificat adresa exacta, dar proprietatea se afla in zona evidentiata pe harta.



Facebook | 4 hectare - ec.vconstantin@yahoo | Teren de vânzare în Campina Câ... | +

← → ↻ imoradar24.ro/anunturi/917-mp-teren-vanzare-campina-2406524

52.500 €
35.000 €
17.000 €
5 €
22.12.2021 16.05.2022

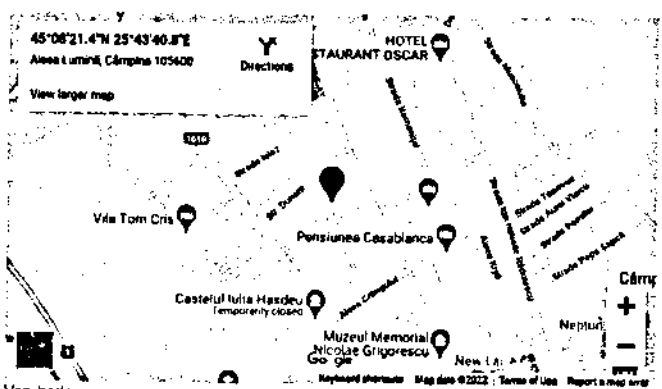
Salveaza Distribuie

70.000 C

Vezi anunțul pe romania.ro

Postat pe 22.12.2021 Actualizat pe 16.05.2022

Harta



Facebook | 4 hectare - ec.vconstantin@yahoo | Teren de vânzare în Campina Câ... | +

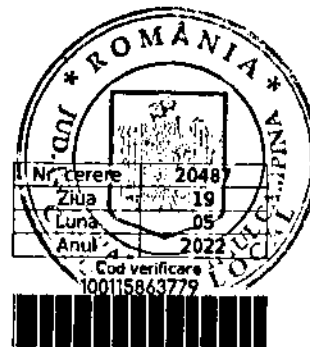
← → ↻ imoradar24.ro/anunturi/917-mp-teren-vanzare-campina-2406524



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 28421 Câmpina



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Câmpina, Str Crișuri, Nr. f.nr., Jud. Prahova

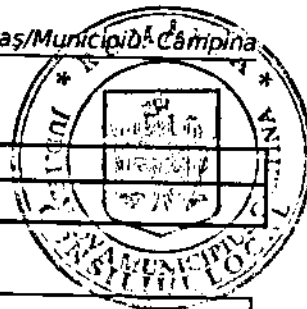
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	28421	274	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
24882 / 11/10/2019		
Act Administrativ nr. Adresa nr. 22909, din 02/10/2019 emis de Primaria Mun. Campina; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 117, din 29/08/2019 emis de Consiliul Local al Mun. Campina;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL CAMPINA - DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

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

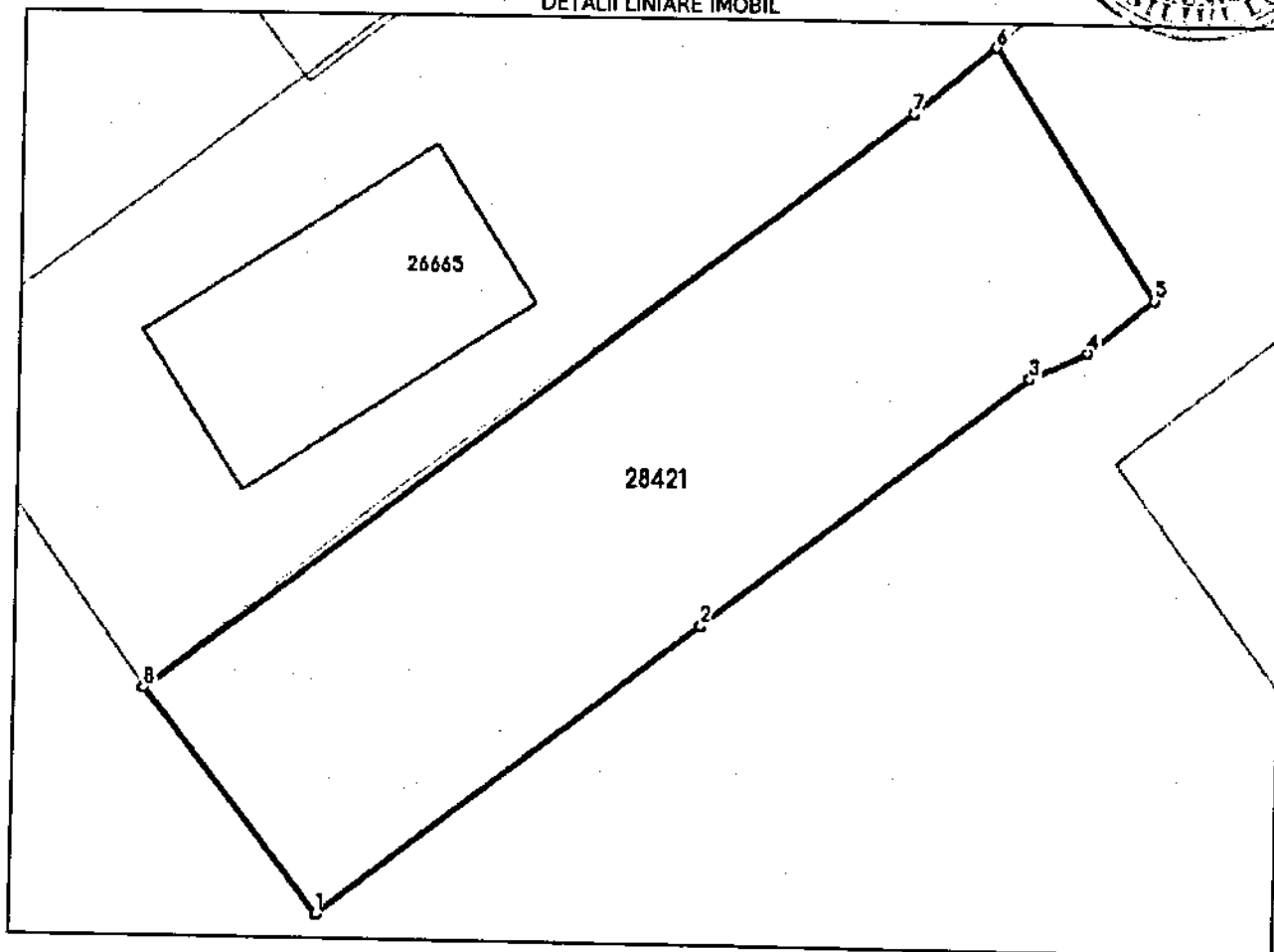


Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
28421	274	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	274	79	A4336	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	14.528
2	3	12.442
3	4	1.933
4	5	2.578
5	6	9.005
6	7	3.211



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	29.005
8	1	8.608

** 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,

19/05/2022, 13:02