

**CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CÂMPINA
JUDEȚUL PRAHOVA**

PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr.93/17 iunie 2025
privind aprobarea vânzării unei locuințe, construită prin Agenția Națională pentru
Locuințe, situată în [REDACTAT] Municipiul
Câmpina, Județul Prahova, având Numărul Cadastral/Carte Funciară
[REDACTAT] către d-na [REDACTAT]
în calitate de titular al contractului de închiriere

Având în vedere Referatul de aprobare nr.25.267/17 iunie 2025 al d-lor Leica Rudolf, Ene Bogdan-Constantin, Moisescu Nicolae și Davidescu Florin Liviu – consilieri locali, prin care propun aprobarea vânzării unei locuințe, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în [REDACTAT] Municipiul Câmpina, Județul Prahova, având Numărul Cadastral/Carte Funciară [REDACTAT] către [REDACTAT] în calitate de titular al contractului de închiriere;

Ținând seama de:

- raportul nr.25.890/18 iunie 2025, întocmit de Direcția administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.25.829/18 iunie 2025, întocmit de Direcția juridică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.25.755/17 iunie 2025, întocmit de Direcția economică 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 sănătate, cultură, învățământ, culte și tineret, sport și turism;
- avizul Secretarului General al Municipiului Câmpina, înregistrat sub nr.25.891/18 iunie 2025;
- Nota de fundamentare nr.16.366/14 aprilie 2025 a Direcției administrarea domeniului public și privat;

În conformitate cu prevederile:

- art.4, alin.(3), lit."a", alin.(4), alin.(8) și alin.(9) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.13², alin.(5), lit."a", alin.(7), alin.(13), alin.(14), alin.(15) și alin.(16) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin H.G. nr.962/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr.3471/2008, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art.129, alin.(1), alin.(7), lit."q" și alin.(14) 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,

Consiliul local al Municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre

Art.1.(1) - Se aprobă vânzarea către [REDACTED] a imobilului - locuință, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în [REDACTED] Municipiul Câmpina, Județul Prahova, având Numărul Cadastral/Carte Funciară [REDACTED] deținut în baza contractului de închiriere nr.52359/16.12.2021, modificat ulterior, împreună cu cota parte de 7,77% din părțile comune.

(2) - Prețul de vânzare al imobilului identificat la alin.(1) este de 313.370,81 lei și reprezintă valoarea de inventar a locuinței, actualizată conform prevederilor legale în vigoare prin Raportul de evaluare nr.106/30.09.2024, întocmit de evaluator autorizat - membru titular ANEVAR, ec.Popescu Cristian, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către A.N.L.

(3) - La încheierea contractului de vânzare, cumpărătorul va achita prețul locuinței conform modalității de plată stabilită în ANEXA la prezenta hotărâre și comisionul de 1% din valoarea de vânzare în beneficiul unității vânzătoare.

Art.2.(1) - Se aprobă transmiterea dreptului de folosință asupra cotei-părți de teren aferentă apartamentului, în suprafață de 31,59 mp, indiviz din 804,00 mp, pe durata existenței construcției.

(2) - Cumpărătorul are obligația de plată a taxei pentru terenul aflat în folosință, în condiții similare impozitului pe teren, conform Codului fiscal.

Art.3. - Contractul de vânzare al imobilului se va încheia în termen de maxim 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.4. - Contractul de vânzare se semnează în numele Municipiului Câmpina de către Primarul Municipiului Câmpina sau de o persoană cu studii juridice din aparatul de specialitate, împuternicită de către Primar, în condițiile legii.

Art.5. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Prahova;
- Primarului Municipiului Câmpina;
- Direcției economice;
- Direcției administrarea domeniului public și privat;
- Direcției juridice;
- Agenției Naționale pentru Locuințe;

Președinte de ședință,
Consilier,

Contrasemnează,
Secretar General,
Moldoveanu Elena

Câmpina, ____ iunie 2025

Nr. ____

ANEXĂ
la H.C.L. nr. ____ / ____ iunie 2025
Președinte de ședință,
Consilier,

Nr. crt.	Nume si prenume	Adresa imobilului	Preț de vânzare	Modalitate de plată
1.			313.370,81 lei	313.370,81 lei-integral

Întocmit,
Melincianu Dana Cristina



REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unei locuințe,
construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în str. [REDACTED]
[REDACTED] Municipiul Câmpina, Județul Prahova,
având Numărul Cadastral/Carte Funciară [REDACTED] către
[REDACTED] în calitate de titular al contractului de închiriere

Subsemnații: Leica Rudolf, Ene Bogdan-Constantin, Moiescu Nicolae și
Davidescu Florin Liviu – consilieri locali, în conformitate cu prevederile art.136, alin.(1)
și alin.(2) din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și
completările ulterioare și ale Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru
elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
supunem analizei și aprobării Consiliului Local proiectul de hotărâre privind aprobarea
vânzării unei locuințe, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în
[REDACTED] Municipiul Câmpina, Județul Prahova,
având Numărul Cadastral/Carte Funciară [REDACTED] către [REDACTED]
[REDACTED] în calitate de titular al contractului de închiriere.

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază Nota de fundamentare nr.16.366/
14 aprilie 2025 a Direcției administrarea domeniului public și privat, prin care se prezintă
condițiile legale stabilite pentru vânzarea locuinței A.N.L., solicitarea de cumpărare și
prețul de vânzare.

[REDACTED] este titularul contractului de închiriere nr.52359/
16 decembrie 2021, modificat ulterior.

Conform aceleiași note de fundamentare nr.16366/14 aprilie 2025, întocmită de
Direcția administrarea domeniului public și privat, solicitantul a depus toate documentele
prevăzute de lege, îndeplinind condițiile în vederea cumpărării imobilului-locuință.

În baza prevederilor art.4, alin.(3), lit.a din Legea nr.152/1998 privind înființarea
Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
imobilul a fost predat Municipiului Câmpina de către Agenția Națională pentru Locuințe,
conform protocolului de predare-primire locuințe cu credit ipotecar nr.341/25.11.2015.

Potrivit art.4; alin.(4) din actul normativ anterior menționat, imobilul aparține
domeniului privat al statului și este administrat de către Municipiul Câmpina.

Temeiul juridic ce stă la baza vânzării locuințelor realizate de către A.N.L. prin
programul de credit ipotecar este reprezentat de art.4 din Legea nr.152/1998 privind
înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările
ulterioare, la alin. (8) stipulându-se că:

”(8) Locuințele prevăzute la alin. (3) lit. a) pot fi vândute, la cererea chiriașului și
înaintea expirării primului an de închiriere, sau la cererea oricăror persoane, după expirarea
primului an de închiriere, cu condiția respectării dreptului de preempțiune în favoarea
chiriașului, de către autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-
teritoriale și ale sectoarelor municipiului București, în care sunt amplasate. În cazul în care
există mai multe cereri de cumpărare pentru aceeași locuință, prioritizarea se face în ordine

crescătoare a datei de înregistrare a cererilor de cumpărare a locuinței. Valoarea de vânzare este dată de valoarea de inventar a locuinței, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către A.N.L. conform prevederilor alin.(7²)”.

Valoarea de inventar a locuinței a fost stabilită prin Raportul de evaluare nr.106/30 septembrie 2024, întocmit de evaluator autorizat - membru titular ANEVAR, ec. Popescu Cristian.

Prețul de vânzare a locuinței este de 313.370,81 lei, stabilit conform prevederilor art.4, alin.(8) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, la care se va adăuga coeficientul de 1%, pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidența și vânzare, care se va achita integral la data încheierii contractului de vânzare.

Conform art.10, alin.(2⁵) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ”odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare”.

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

Având în vedere cele menționate anterior, supunem spre dezbatere și aprobare Consiliului Local proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unei locuințe, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în [REDACTED]

[REDACTED] Municipiul Câmpina, Județul Prahova, având Numărul Cadastral/Carte Funciară [REDACTED] către [REDACTED] în calitate de titular al contractului de închiriere.

Cadrul legal aplicabil:

- prevederile art.4, alin.(3), lit.”a”, alin.(4), alin.(8) și alin. (9) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art.13², alin.(5), lit.”a”, alin.(7), alin.(13), alin.(14), alin.(15) și alin.(16) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin H.G. nr.962/2001, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr.3471/2008, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art.129, alin.(1), alin.(7), lit.”q” și alin.(14), 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.

CONSILIERI

Leica Rudolf

Ene Bogdan-Constantin

Moisescu Nicolae

Davidescu Florin Liviu



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



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

Nr. 25.890/ 18 iunie 2025

RAPORT DE SPECIALITATE

Având în vedere PROIECTUL DE HOTĂRÂRE nr.93/17 iunie 2025 și Referatul de aprobare nr.26.267/17 iunie 2025, al d-lor Leica Rudolf, Ene Bogdan-Constantin, Moiescu Nicolae și Davidescu Florin-Liviu – consilieri locali, prin care propun aprobarea vânzării unei locuințe construite de A.N.L. prin credit ipotecar, aflată în proprietatea privată a Statului, administrată de Municipiul Câmpina, amplasată pe [redacted] Județul Prahova, având numărul cadastral/Carte Funciară [redacted], către [redacted] în calitate de titular al contractului de închiriere, [redacted] având calitatea de chiriaș începând cu data de 16 decembrie 2021 în baza contractului de închiriere nr. 52359/16.12.2021, încheiat cu Municipiul Câmpina.

În acest sens, în vederea cumpărării locuinței, s-a verificat dosarul depus de [redacted] Carmen, acesta îndeplinind condițiile prevăzute de lege, dosar ce conține următoarele documente:

- Cerere tip nr. 48.586/18.11.2024 ;
- Adeverință de venit nr. 918/08.04.2025 pentru [redacted] emisă de Liceul Tehnologic „Constantin Istrati” și adeverință de venit nr.4496/08.04.2025 pentru [redacted] de Spitalul Municipal Campina;
- Declarația autenticată notarial nr.897/08.04.2025 a [redacted], din care rezultă că: «titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia -soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia nu dețin o altă locuință proprietate personală, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp» « titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia -soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia nu dețin un teren atribuit conform prevederilor Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor sub 35 de ani pentru construirea unei locuințe proprietate personală »;
- Certificatul de atestare fiscală nr. 15627/08.04.2025, care atestă că [redacted] nu figurează în evidențele compartimentului fiscal cu creanțe bugetare de plată scadente;



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



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

- Adeverința nr. 82/08.04.2025, emisă de Asociația de Proprietari nr. 961, în care se atestă că titularul contractului de locațiune nu are datorii către asociația de proprietari;
- Dovada achitării la zi a debitelor către Floricon Salub S.R.L.;
- Fotocopii: contract de închiriere nr. 52.359/16.12.2021, și toate actele adiționale de modificare a contractului de închiriere respectiv: nr. 39642/19.09.2022, nr. 3750/26.01.2023, nr. 12919/23.03.2023, nr. 50919/21.11.2023, nr. 50737/29.11.2024, nr. 48585/09.12.2024;
- Fotocopii acte de stare civilă: cărți de identitate, certificat de naștere copil minor, certificat de casatorie nr. 403898/22.07.2000.
- În baza prevederilor art.4, alin.(3), lit.a din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, imobilul a fost predat Municipiului Câmpina de către Agenția Națională pentru Locuințe, conform protocolului de predare-primire locuințe cu credit ipotecar nr.341/25.11.2015.
- Potrivit art.4, alin.(4) din actul normativ anterior menționat, imobilul aparține domeniului privat al statului și este administrat de către Municipiul Câmpina.

Temeiul juridic ce stă la baza vânzării locuințelor realizate de către A.N.L. prin programul de credit ipotecar este reprezentat de art. 4 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea A.N.L., cu modificările și completările ulterioare. Astfel, conform art. 4 alin. (8) din actul normativ amintit anterior, se prevede că **valoarea de vânzare** pentru locuințele realizate de către A.N.L. prin programul de credit ipotecar este dată de **valoarea de inventar a locuinței, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către A.N.L.**

Valoarea de inventar a locuinței a fost stabilită prin Raportul de evaluare nr.106/30 septembrie 2024, întocmit de evaluator autorizat - membru titular ANEVAR, ec. Popescu Cristian.

Prețul de vânzare a locuinței este de 313.370,81 lei, stabilit conform prevederilor art.4, alin.(8) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, la care se va adăuga coeficientul de 1%, pentru acoperirea cheltuielilor de promovare, publicitate imobiliară, evidența și vânzare, care se va achita integral la data încheierii contractului de vânzare.

Conform art.10, alin.(2⁵) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, "odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare".



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



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

Prin adresa nr. 9.054/03.03.2025, [REDACTED] acceptat prețul de vânzare de 313.370,81 lei și condițiile de vânzare.

Apartamentul este intabulat în Cartea Funciară nr. [REDACTED] Municipiul Câmpina, Județ Prahova, cu următoarea componență: hol = 14,3 mp, dormitor = 14,90 mp, baie = 4,80 mp, bucătărie = 8,40 mp, dormitor=18,50 mp, , Suprafața utilă = 60,90 mp, Suprafața utilă balcon = 7,20 mp , Suprafața utilă totală = 68,10 mp, cota parte indiviză din părțile comune aferente este de 7,77% și cota parte de teren aferent apartamentului, în suprafață de 31.59 mp

Având în vedere cele expuse mai sus, considerăm că proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării locuinței pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în Municipiul Câmpina, [REDACTED] jud. Prahova, poate fi supus spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Câmpina.

Director Executiv A.D.P.P.
Eliza OPRESCU

Șef Serviciu A.D.P.P.
Grigore CRĂCIANOVSKI

Întocmit,
Consilier superior Melincianu Dana



DIRECȚIA JURIDICA, SERVICIUL JURIDIC,
COMPARTIMENTUL JURIDIC ȘI CONTENCIOS

Nr. 25829/ 18. IUN. 2025

RAPORT DE SPECIALITATE

Proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unei locuințe, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în [REDACTED] Municipiul Câmpina, Județul Prahova, având Numărul Cadastral/Carte Funciară [REDACTED]

[REDACTED] în calitate de titular al contractului de închiriere propus spre aprobare Consiliului Local de Leica Rudolf, Ene Bogdan-Constantin, Moiescu Nicolae și Davidescu Florin Liviu – consilieri locali este în concordanță cu dispozițiile legale invocate, respectiv: art.4, alin.(3), lit."a", alin.(4), alin.(8) și alin.(9) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare; art.13², alin.(5), lit."a", alin.(7), alin.(13), alin.(14), alin.(15) și alin.(16) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin H.G. nr.962/2001, cu modificările și completările ulterioare; Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr.3471/2008, cu modificările și completările ulterioare; art.129, alin.(1), alin.(7), lit."q" și alin.(14) din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare; art.196, alin.(1), lit."a", coroborat cu art.139, alin.(2) din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările.

Director Juridic,
/Jr.Voicu Monica

Consilier Juridic,
Bucataru Luana



Direcția economică
Nr. 25.755/17.06.2025

R A P O R T

la Proiectul de hotărâre nr.93/17 iunie 2025 privind aprobarea vânzării unei locuințe, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în [REDACTED] Municipiul Câmpina, Județul Prahova, având Numărul Cadastral/Carte Funciară [REDACTED] către [REDACTED] în calitate de titular al contractului de închiriere

Analizând în vedere Nota de fundamentare nr.16.366/14 aprilie 2025 a Direcției administrarea domeniului public și privat, Proiectul de hotărâre și Referatul de aprobare nr.25.267/17 iunie 2025 al d-lor Leica Rudolf, Ene Bogdan-Constantin, Moisesescu Nicolae și Davidescu Florin Liviu – consilieri locali, prin care propun aprobarea vânzării unei locuințe, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în [REDACTED] Municipiul Câmpina, Județul Prahova, având Numărul Cadastral/Carte Funciară [REDACTED] către [REDACTED] în calitate de titular al contractului de închiriere, precum și:

- art.4, alin.(3), lit."a", alin.(4), alin.(8) și alin.(9) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art.13², alin.(5), lit."a", alin.(7), alin.(13), alin.(14), alin.(15) și alin.(16) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin H.G. nr.962/2001, cu modificările și completările ulterioare;

- Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr.3471/2008, cu modificările și completările ulterioare;

Precizăm că:

- apartamentul care face obiectul prezentei vânzări, situat în [REDACTED] Municipiul Câmpina, Județul Prahova, având Numărul Cadastral/Carte Funciară [REDACTED] este înregistrat în evidențele contabile fiind aflat în folosință;

- vânzarea imobilului se face la prețul de 313.370,81 lei, din care comisionul de 1% din valoarea de vânzare în beneficiul administratorului, conform Raportul de evaluare nr.106/30.09.2024, întocmit de evaluator autorizat - membru titular ANEVAR, ec.Popescu Cristian;

- prețul de vânzare se face venit la Agenția Națională pentru Locuințe, iar la bugetul local al U.A.T.M. Câmpina reținându-se comisionul de 1% din valoarea acestuia.

Cadrul legal aplicabil:

- art.4, alin.(3), lit."a", alin.(4), alin.(8) și alin.(9) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art.13², alin.(5), lit."a", alin.(7), alin.(13), alin.(14), alin.(15) și alin.(16) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin H.G. nr.962/2001, cu modificările și completările ulterioare;

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

Director executiv economic,
Ec. Pulez Loredana

Șef serviciu impozite și taxe,
Ec. Birligiu Cristi-Vasile



SECRETAR GENERAL

Nr.25.891/18 iunie 2025

AVIZ

Secretarul General al Municipiului Câmpina, Județul Prahova, abilitat de dispozițiile art.243, alin.(1), lit."a" din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, analizând proiectul de hotărâre inițiat care are la bază referatul de aprobare nr.25.567/17 iunie 2025 formulat de d-nii Leica Rudolf, Ene Bogdan-Constantin, Moisescu Nicolae și Davidescu Florin-Liviu – consilieri locali;

Având în vedere:

- raportul nr.25.890/18 iunie 2025, întocmit de Direcția administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.25.829/18 iunie 2025, întocmit de Direcția juridică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.25.755/17 iunie 2025, întocmit de Direcția economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina,

acordă **AVIZ FAVORABIL**, din punct de vedere al legalității, proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării unei locuințe, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în [REDACTED] Câmpina, Județul Prahova, având Numărul Cadastral/Carte Funciară [REDACTED]

[REDACTED] în calitate de titular al contractului de închiriere, motivat de prevederile:

- art.4, alin.(3), lit."a", alin.(4), alin.(8) și alin.(9) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

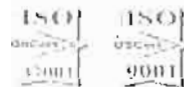
- art.13², alin.(5), lit."a", alin.(7), alin.(13), alin.(14), alin.(15) și alin.(16) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin H.G. nr.962/2001, cu modificările și completările ulterioare;

- Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr.3471/2008, cu modificările și completările ulterioare;

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

- art.129, alin.(1), alin.(7), lit."q" și alin.(14) și 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.

SECRETAR GENERAL,
Elena Moldoveanu



DIRECȚIA ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat

Compartimentul A.D.P.P.

Nr. 16366 / 14. APR. 2025

APROBAT,

PRIMAR,

Nistor Irina-Mihaela

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

În vederea aprobării vânzării unei locuințe construite de A.N.L. prin credit ipotecar, aflată în proprietatea privată a Statului, administrată de Municipiul Câmpina, amplasată pe Str. [REDACTED] locuința este închiriată de [REDACTED] care a întrunit condițiile legale de acces la o locuință de tip A.N.L.

La nivelul Municipiului Campina, autoritatea publică locală administrează un număr de 3 unități locative destinate închirierii, locuințe construite de ANL prin credit ipotecar în Municipiul Câmpina, [REDACTED] În conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, aceste locuințe sunt destinate închirierii tinerilor și care potrivit art.8 alin.2 din actul normativ anterior menționat, fac obiectul proprietății private a statului.

[REDACTED] având calitatea de chiriaș începând cu data de 16 decembrie 2021 în baza contractului de închiriere nr. 52359/16.12.2021, încheiat cu Municipiul Câmpina, a depus solicitările de cumpărare înregistrate sub nr. 49.402/10.11.2022 și nr. 48.586/18.11.2024.

În acest sens, în vederea cumpărării locuinței, s-a verificat dosarul depus de [REDACTED] acesta îndeplinind condițiile prevăzute de lege, dosar ce conține următoarele documente:

- Cerere tip nr. 48.586/18.11.2024 ;
- Adeverință de venit nr. 918/08.04.2025 pentru [REDACTED] emisă de Liceul Tehnologic „Constantin Istrati” și adeverință de venit nr. 4496/08.04.2025 pentru [REDACTED]
- Declarația autenticată notarial nr.897/08.04.2025 a [REDACTED] ;
[REDACTED] din care rezultă că: «titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia -soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia nu dețin o altă locuință proprietate personală, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp» « titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia -soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia nu dețin un teren atribuit conform prevederilor Legii



- nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor sub 35 de ani pentru construirea unei locuințe proprietate personală »;
- Certificatul de atestare fiscală nr. 15627/08.04.2025, care atestă că [REDACTED] nu figurează în evidențele compartimentului fiscal cu creanțe bugetare de plată scadente;
 - Adeverința nr. 82/08.04.2025, emisă de Asociația de Proprietari nr. 961, în care se atestă că titularul contractului de locațiune nu are datorii către asociația de proprietari;
 - Dovada achitării la zi a debitelor către Floricon Salub S.R.L.;
 - Fotocopii: contract de închiriere nr. 52.359/16.12.2021, și toate actele adiționale de modificare a contractului de închiriere respectiv: nr. 39642/19.09.2022, nr. 3750/26.01.2023, nr. 12919/23.03.2023, nr. 50919/21.11.2023, nr. 50737/29.11.2024, nr. 48585/09.12.2024;
 - Fotocopii acte de stare civilă: cărți de identitate, certificat de naștere copil minor, certificat de casatorie nr. 403898/22.07.2000.

Temciul juridic ce stă la baza vânzării locuințelor realizate de către A.N.L. prin programul de credit ipotecar este reprezentat de art. 4 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea A.N.L., cu modificările și completările ulterioare. Astfel, conform art. 4 alin. (8) din actul normativ amintit anterior, se prevede că **valoarea de vânzare** pentru locuințele realizate de către A.N.L. prin programul de credit ipotecar este dată de **valoarea de inventar a locuinței, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către A.N.L.**

Având în vedere că la data intrării în vigoare a Ordonanței nr. 24/2024 pentru modificarea și completarea Legii nr. 152/1998, respectiv la data de 03.02.2024, exista **cererea înregistrată sub nr. 49402/10.11.2022, nesoluționată**, prin care [REDACTED] solicită cumpărarea locuinței, se aplică prevederile art. III alin (2) din Ordonanța nr. 24/2024 care prevede că: *"Locuințele pentru care există cereri de cumpărare, la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe, se vând în condiții similare locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în materie de vânzare aplicându-se în mod corespunzător."*

Prin Nota internă nr. 54.390/19.12.2024 s-a solicitat Direcției economice a Municipiului Câmpina valoarea de inventar reevaluată a locuinței amplasată [REDACTED]

Prin adresa nr. 54.390/11.02.2025 Direcția Economică a Municipiului Câmpina comunică valoarea reevaluată înregistrată în evidențele contabile pentru locuința ANL amplasată pe [REDACTED]

Prin adresa nr. 9.054/03.03.2025, doamna [REDACTED] a acceptat prețul de vânzare de **318.927,00 lei și condițiile de vânzare.**



Apartamentul este intabulat în Cartea Funciară [REDACTED] Municipiul Câmpina, Județ Prahova, cu următoarea componență: hol = 14,3 mp, dormitor = 14,90 mp, baie = 4,80 mp, bucatărie = 8,40 mp, dormitor=18,50 mp, , **Suprafața utilă = 60,90 mp**, Suprafața utilă balcon = 7,20 mp , **Suprafața utilă totală = 68,10 mp**, cota parte indiviză din părțile comune aferente este de 7,77% și cota parte de teren aferent apartamentului, în suprafață de 31.59 mp

Având în vedere cele mai sus menționate, propunem spre analiză Consiliului Local, oportunitatea inițierii unei Hotărâri de Consiliu privind vânzarea locuinței de tip A.N.L., situată în Municipiul Câmpina, [REDACTED]

	Nume și prenume	Funcția publică/contractuală	Semnătura	Data
Întocmit	Melincianu Dana	Consilier superior		09.04.2025
Verificat	Crîjanovski Grigore	Șef Serviciu A.D.P.P.		09.04.2025
Avizat	Oprescu Eliza	Director Executiv A.D.P.P.		09.04.2025



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

Nr. cerere 21528
Ziua 21
Luna 05
Anul 2025

Cod verificare
100189590714



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Prahova, UAT Cămpina

Părți comune: acoperiș, balcon, casa scarii, holuri, pod, scara de acces,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1		-	60,9	7.77%	31.59 mp	apartament compus din 2 camere, baie, bucatarie, hol și balcon în suprafața de 7.2 mp și suprafața totală 68.1 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
21528 / 21/05/2025	
Act Administrativ nr. 21747, din 21/05/2025 emis de MUNICIPIUL CÂMPINA;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) STATUL ROMAN	
B4 Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
1) MUNICIPIUL CÂMPINA , CIF:2843272	

C. Partea III. SARCINI

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Prahova, UAT Cămpina, [REDACTED]

Părți comune: acoperiș, balcon, casa scării, holuri, pod, scara de acces,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	[REDACTED]	-	60,9	7.77%	31.59 mp	apartament compus din 2 camere, baie, bucatarie, hol și balcon în suprafața de 7.2 mp și suprafața totală 68.1 mp

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

27-05-2025

Asistent Registrator,

GEORGIANA ADRIANA ARMEANU

Referent,

Data eliberării,

//_.

(parafă și semnătura)

(parafă și semnătura)

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



AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE

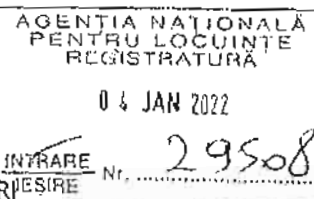
Bd. Unirii nr. 61, bl. F3, sector 3 T +40(21)307 62 19
www.anl.ro F +40(21)320 64 10

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPINA, JUDEȚUL PRAHOVA

DIRECȚIA JURIDICĂ

COMPARTIMENTUL DE ÎNDRUMARE A ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI

DOMNULUI ADMINISTRATOR PUBLIC DOBRE ADRIAN FLORIN



Referitor la adresa dumneavoastră nr. 53500/23.12.2021, înregistrată la ANL cu nr. 29508/24.12.2021, prin care ne solicitați valoarea de investiție și suprafața construită desfășurată a întreg imobilului situat în mun. Câmpina, [REDACTED] în vederea actualizării valorilor de vânzare și a chirilor, vă comunicăm următoarele:

Locuințele situate în mun. Câmpina, [REDACTED] au fost realizate de către ANL prin programul credit ipotecar. Astfel, temeiul juridic ce stă la baza vânzării acestor locuințe este reprezentat de art. 4 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea ANL, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Prin urmare, vă comunicăm că la alin. 8 al acestui articol, s-a prevăzut că valoarea de vânzare pentru locuințele realizate de către ANL prin programul credit ipotecar este dată de valoarea de inventar a locuinței, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către A.N.L.

Încheiem prin a vă comunica că Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 55/2021 conține prevederi legislative referitoare la vânzarea locuințelor realizate de către ANL prin programul locuințe pentru tineri, destinate închirierii, acestea nefiind aplicabile locuințelor realizate de către ANL prin programul credit ipotecar.

Cu stimă,

DIRECTOR GENERAL,
ADRIAN CHITESCU



ROMANIA JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CAMPINA

Adresa : Calea Doftanei nr. 18, Tel 0244374425, Fax 0244374666
Email : directia_economica@primariacampina.ro www.primariacampina.ro



Serviciul impozite și taxe

Compartiment evidență impozite și taxe, contracte

Nr. 12684/24.03.2025

Dosar II/B/b.32

**APROBAT
PRIMAR**

Irina-Mihaela Nistor

NOTĂ INTERNĂ

CĂTRE,

DIRECȚIA ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT
COMPARTIMENT ADPP

Urmare a adresei dumneavoastră nr. 12684/24.03.2025, vă aducem la cunoștință următoarele:

- Quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de UAT și virată către ANL pentru apartamentul [REDACTED] de la data încheierii contractului de închiriere - 15.12.2021 și data prezentei între Municipiul Câmpina și [REDACTED] este în suma de 5.556,19 lei.

- Valoarea de inventar a locuinței sus menționate, actualizată, înregistrată în evidențele contabile la data prezentei este de 318.927,00 lei.

	Nume și prenume	Funcția publică		Semnătura	Data
ÎNȚOCMIT	Ionescu Ana Ofelia	Consilier			02.04.2025
ÎNȚOCMIT	Panaite Carmen	Consilier			
VERIFICAT	Birligiu Cristi	Șef serviciu			
AVIZAT	Pulcz Loredana	Director executiv			

Nr.ex.2

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din data de 27 aprilie 2016.



9054 / 03.03.2025
NRI-DMS-945474

CĂTRE,

Doamna Primar a Municipiului Câmpina,

Subsemnata

[redacted] locuitor cu chirie în locuința ANL , situată în Municipiul Câmpina [redacted] conform contractului de închiriere nr. 52359/16.12.2021,

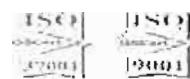
Și în urma adresei nr 48586/21.02.2025 primită din partea institutiei pe care o conduceti ,prin care mi se comunică valoarea de inventar reevaluată a imobilului de **318.927,00 lei**, conform notei interne primite de la Direcția Economică a Municipiului Câmpina sub nr.54390/11,02,2025 , **doresc să continuați** **procedurile privind vânzarea locuinței prin programul de credit ipotecar .**

DATA

28.02.2025

MARIN MIHAELA CARMEN

C. M.
H. M.
05.03.2025



DIRECȚIA ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat

Compartimentul A.D.P.P.

Nr. 21 FEB 25

48586

Către,

Municipiul

Având în vedere adresa dumneavoastră înregistrată la sediul instituției noastre sub nr. 48586/18.11.2024 prin care solicitați cumpărarea locuinței realizate de către A.N.L. prin credit ipotecar, situată în Municipiul Câmpina, vă comunicăm că **valoarea de inventar reevaluată este de 318.927,00 lei**, conform notei interne primite de la Direcția Economică a Municipiului Câmpina înregistrată sub nr. 54390/11.02.2025, atașată la prezenta.

Temeiul juridic ce stă la baza vânzării locuințelor realizate de către A.N.L. prin programul de credit ipotecar este reprezentat de art. 4 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea A.N.L., cu modificările și completările ulterioare. Astfel, conform art. 4 alin. (8) din actul normativ amintit anterior, se prevede că **valoarea de vânzare** pentru locuințele realizate de către A.N.L. prin programul de credit ipotecar este dată de **valoarea de inventar a locuinței, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției**, calculată în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către A.N.L.

Vă rugăm să ne transmiteți decizia dumneavoastră în ceea ce privește continuarea procedurii privind vânzarea locuinței, ținând cont că din valoarea de inventar reevaluată se va scădea contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției.

PRIMAR,
Nistor Irina - Mihaela

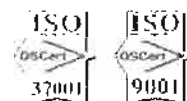
P/ADM. PUBLIC

Director Executiv A.D.P.P.,
Opreșcu Eliza

	Nume și prenume	Funcția publică/contractuală	Semnătura	Data
Întocmit	Honciu Gabriela	Consilier IA		18.02.2025
Verificat	Crîjanovschi Grigore	Șef Serviciu A.D.P.P.		18.02.2025

Nr. ex. 2

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din data de 27 aprilie 2016.



Direcția Economică

Serviciul Buget Finanțe Contabilitate

Nr. 54390 / 11.02.2025

APROB,

PRIMAR,

IRINA-MIHAELA NISTOR

RĂSPUNS NOTĂ INTERNĂ

Către,

DIRECȚIA ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat

Compartiment A.D.P.P

Având în vedere nota internă înregistrată cu numărul 54390/19.12.2024 vă comunicăm că valoarea reevaluată, înregistrată în evidențele contabile pentru locuința A.N.L., strada [REDACTED] este 318.927,00 lei.

Menționăm că aceasta a fost înregistrată în baza procesului verbal de recepție numărul 5374/07.02.2025 aferent raportului de reevaluare.

	NUME ȘI PRENUME	FUNCȚIA PUBLICĂ	SEMNĂTURA	DATA
Întocmit	Panaite Carmen	Consilier superior		10.02.2024
Avizat	Pulez Loredana	Director executiv economic		10.02.2024

Nr.exemplare 2

G.K.
N.E. → 110. KC-



5374 / 07.02.2025
NRI-DMS-940670

Popescu
Cristian

CABINET INDIVIDUAL POPESCU CRISTIAN
Evaluator proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru titular ANEVAR
Legitimăție nr. 15433
Curtea de Argeș, str. Despina Doamna, nr. 41, jud. Argeș
Email: cabinetcristipopescu@gmail.com, Telefon 0745 53 64 78;

**PROCES VERBAL DE PREDARE PRIMIRE ȘI RECEPȚIE A SERVICIILOR PRESTATE
CONFORM CONTRACT NR. 35694/27.08.2024**

Art.1 Între:

1. Cabinet POPESCU G. CRISTIAN EXPERT EVALUATOR DE BUNURI MOBILE cu sediul în Curtea de Argeș, str. Despina Doamna, nr. 41, jud. Argeș, CUI 28128825, reprezentat prin POPESCU CRISTIAN, în calitate de PRESTATOR

Și

MUNICIPIUL CÂMPINA, cu sediul în mun. Câmpina, Bd. Culturii, nr. 18, Județul Prahova în calitate de BENEFICIAR

Art. 2 Obiectul prezentului proces verbal îl constituie predarea de către Popescu Cristian, respectiv primirea de către MUNICIPIUL CÂMPINA a raporturilor de evaluare, în două exemplare originale și în format electronic, întocmite conform prevederilor contractului de prestări servicii nr. 35694/27.08.2024 după cum urmează:

- Raport de evaluare nr. 106/30.09.2024 privind evaluarea bunurilor aflate în domeniul privat al UAT Câmpina, Jud. Prahova
- Raport de evaluare nr. 104/30.09.2024 privind evaluarea bunurilor aflate în domeniul public al UAT Câmpina, Jud. Prahova

Ca urmare a îndeplinirii obligațiilor contractuale din partea prestatorului și predării documentației, s-a procedat la recepția serviciilor prestate.

Prestatorul își exprimă disponibilitatea de a sta la dispoziția autorității contractante pentru orice nelămuriri și/sau completări la rapoartele de evaluare în cauză.

Drept pentru care am încheiat prezentul proces verbal, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte

AM PREDAT
PRESTATOR

AM PRIMIT



Șef. Serviciu ADPP
PANAITE CARMEN

Către,

UAT CÂMPINA, JUD. PRAHOVA

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

Obiectul evaluării

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

- Spații locative situate în mun. Câmpina, [REDACTED] jud. Prahova, după cum urmează:

Nr crt	strada	nr.	bloc	Scara	Număr apartament	Suprafata construită-mp
1	[REDACTED]	1D	E6	A	1	78,53
2		1D	E6	B	2	98,74
3		1D	E6	B	3	98,74
4		1D	E6	B	8	98,73
5		1D	E6	B	9	98,73
6		1D	E6	A	11	98,73
7		1D	E6	A	12	98,73

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

Scopul evaluării

Evaluarea a fost solicitată pentru stabilirea valorii bunurilor imobile aflate în domeniu privat al mun. Câmpina, jud. Prahova și evidențierea rezultatelor evaluării în contabilitatea instituției la valoarea justă. Evaluarea nu va putea fi folosită în alte scopuri (garantarea împrumutului, vânzare cumpărare, despăgubiri etc)

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

Evaluarea a fost efectuată în ipoteza că cea mai bună utilizare a proprietății este cea de SPAȚIU REZIDENȚIAL, destinație pe care o avea proprietatea la data efectuării inspecției.

Informații detaliate despre proprietatea evaluată se găsesc la capitolul „Prezentarea datelor”
Datele referitoare la drepturile reale sunt prezentate detaliat la cap. „Identificarea proprietății imobiliare subiect, Descrierea juridică”



Tipul valorii estimate

Potrivit contractului de prestări servicii încheiat, tipul valorii solicitate este „valoarea justă”

Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Valoarea justă (definiție conf. Normelor contabile) ”prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți”

Clientul și destinatarul lucrării

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

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

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

Dreptul evaluat este un drept real, altul decât dreptul de proprietate, asupra bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al UAT Câmpina, conferit de către titularul dreptului de proprietate. Descrierea acestui drept este menționată la capitolul „Descrierea juridică a proprietății”, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de proprietar (*fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda proprietarului în același timp și destinatar*).

Data evaluării

Prezentul raport a fost întocmit pentru data de **31.12.2018**. Data evaluării este **31.12.2018**

Inspekția

Inspekția bunurilor aflate în domeniul privat al mun. Câmpina a fost efectuată de evaluator, împreună cu reprezentanții UAT a mun. Câmpina, jud. Prahova. Inspekția efectuată a constatat în identificarea și vizualizarea bunurilor imobile. De asemenea cu ocazia inspekției au fost notate caracteristicile fizice și elementele de identificare pentru bunurile evaluate..

Amplourea investigației

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

Misiunea noastră de evaluare este limitată după cum urmează:

- Nu am desfășurat investigații oficiale în legătură cu dreptul real asupra bunurilor iar întocmirea prezentului raport s-a realizat exclusiv pe documentele și informațiile furnizate de către client. În situația în care aceste documente se dovedesc a fi false, prezentul raport de evaluare va fi revizuit;
- Nu am desfășurat investigații oficiale la autoritățile locale de urbanism cu privire la situația urbanistică a bunurilor imobile, ci ne vom baza pe documentele și informațiile furnizate de către client;
- Nu am desfășurat investigații oficiale la autoritățile de mediu cu privire la situația bunurilor imobile în ceea ce privește mediul;
- Prezentul raport de evaluare nu exprimă o opinie privind situația juridică a bunurilor, verificarea situației juridice a bunurilor, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea.
- De asemenea, prezentul raport de evaluare nu reprezintă o inventariere a domeniului privat al mun. Câmpina, jud. Prahova. Întocmirea prezentului raport s-a realizat în baza evidențelor contabile ale instituției, puse la dispoziția evaluatorului în format electronic
- Nu am desfășurat investigații oficiale cu privire la corectitudinea vreunei informații sau document pus la dispoziție de către client, și vom presupune că toate acestea sunt corecte și valide, iar dacă acestea se dovedesc a fi false, evaluarea noastră va fi revizuită



Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului

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

Având în vedere cele de mai sus valorile obținute sunt:

Valoarea justă estimată la data de 31.12.2018 pentru Spații locative situate în mun. Cîmpina, jud. Prahova, după cum urmează

Nr crt	strada	nr.	bloc	Scara	apartam.	suprafata construită	Valoare justa la 31.12.2018 lei
1		1D	E6	A	1	78,53	161.904
2		1D	E6	B	2	98,74	194.285
3		1D	E6	B	3	98,74	194.285
4		1D	E6	B	8	98,73	194.285
5		1D	E6	B	9	98,73	194.285
6		1D	E6	A	11	98,73	194.285
7		1D	E6	A	12	98,73	194.285

Argumentarea valorii

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

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

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

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

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

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

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă

Evaluator
Popescu Cristian





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

Nr. 106/30.09.2024

RAPORT DE EVALUARE

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

Întocmit
Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR
Ec. POPESCU CRISTIAN

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



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către,

UAT CÂMPINA, JUD. PRAHOVA

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

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

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

Obiectul evaluării

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

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

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

Scopul evaluării

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

Utilizarea raportului

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

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

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

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

Tipul valorii estimate

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

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

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

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

Clientul și destinatarul lucrării

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

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

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

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

Data evaluării

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

Inspecția

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

Amplasarea investigației

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

Misiunea noastră de evaluare este limitată după cum urmează:

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

Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului

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

Având în vedere cele de mai sus valorile obținute sunt:

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

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

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

Argumentarea valorii

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

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

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

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

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

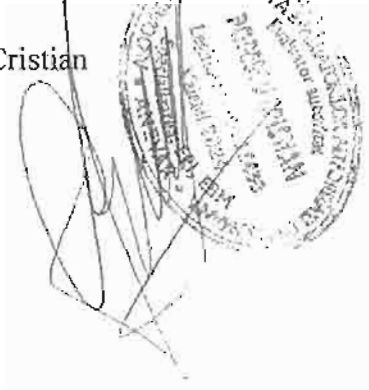
Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus și numai pentru uzul destinatarului.

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

Evaluatorul consideră lucrarea, ca fiind obiectivă și corectă

Evaluator

Popescu Cristian



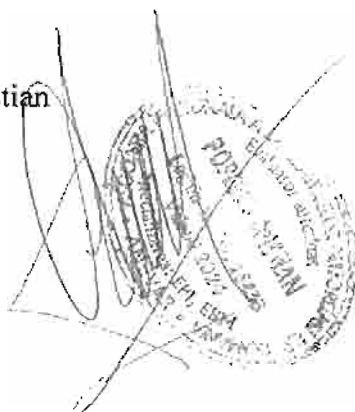
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare.
6. Am realizat personal inspecția bunurilor supuse evaluării
7. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale certificării
8. Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și dețin specializarea- EPI (Evaluarea proprietăților imobiliare) și EBM (Evaluarea bunurilor mobile).
9. La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.
10. Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări și am experiență în domeniul evaluării.

Evaluator
Popescu Cristian



Cuprins

Capitolul I – Termenii de referință ai evaluării

- 1.1 Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia
- 1.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați
- 1.3. Scopul evaluării și utilizarea evaluării
- 1.4. Independența evaluatorului
- 1.5 Identificarea proprietății imobiliare subiect
- 1.6. Proprietar
- 1.7. Tipul valorii estimate
- 1.8. Data evaluării
- 1.9. Data inspecției
- 1.10. Data întocmirii raportului de evaluare
- 1.11. Conformitatea cu standardele de evaluare
- 1.12. Natura și amploarea activităților evaluatorului -Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- 1.13. Date privind dreptul de proprietate
- 1.14. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea
- 1.15 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 1.16. Responsabilitatea față de terți
- 1.17. Descrierea raportului
- 1.18. Ipoteze și condiții limitative

Capitolul II – Descrierea proprietăților imobiliare de evaluat

- 2.1. Descrierea amplasamentului
- 2.2 Identificarea și descrierea proprietăților imobiliare
- 2.3 Situația juridică

Capitolul III – Analiza pieței imobiliare

- 3.1. Definirea pieței imobiliare
- 3.2. Analiza pieței specifice
- 3.3. Analiza echilibrului pieței

Capitolul IV – Analiza celei mai bune utilizări

Capitolul V – Evaluarea proprietății imobiliare

- 5.1. Abordări în evaluarea proprietăților imobiliare
- 5.2. Evaluarea terenurilor – metode, descriere
- 5.3 Evaluarea construcțiilor speciale -abordarea prin costul de înlocuire net
- 5.4 Evaluarea construcțiilor- abordarea prin venit
- 5.5 Analiza rezultatelor. Opinia finală

Anexe:

- Centralizator cu rezultatele evaluării mijloacelor fixe din domeniul privat al UAT Câmpina jud. Prahova
- Prezentare și evaluare mijloace fixe din domeniul privat al UAT Câmpina jud. Prahova
- Prezentare și evaluare terenuri domeniul privat al UAT Câmpina jud. Prahova
- Date de piață utilizate în raport
- Documentar foto domeniul privat UAT Câmpina jud. Prahova

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

În cele ce urmează, sunt prezentați respectivii termeni de referință, așa cum au fost ei stabiliți în baza contractului de prestări servicii în baza căruia s-a realizat evaluarea; pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nicio circumstanță care să impună modificarea acestora

1.1. Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia	
Numele și prenumele	POPESCU CRISTIAN. Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către POPESCU CRISTIAN și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane, în afara celor identificate mai jos. Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (http://nou.anevar.ro/pagini/taboul-asociatiei)
Legitimăție ANEVAR	Nr. 15433
Parafa	Nr. 15433 – valabilă 2024
Adresa evaluatorului	▪ Orașul: CURTEA DE ARGES, jud. Argeș ▪ str. Despina Doamna, nr. 41 ▪ Telefon: 0745.536478 ▪ Fax: 0248.721503 ▪ E-mail: office.cristianpopescu@yahoo.com

1.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați	
1.2.1. CLIENT	Clientul acestui raport de evaluare este UAT a mun. Câmpina, jud. Prahova cu sediul în mun. Câmpina, Bulevardul Culturii, nr.18, jud. Prahova
1.2.2. DESTINATARUL RAPORTULUI	Prezentul raport de evaluare se adresează către UAT a mun. Câmpina, jud. Prahova cu sediul în mun. Câmpina, Bulevardul Culturii, nr.18, jud. Prahova. Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț

1.3. Scopul evaluării și utilizarea evaluării	
1.3.1 Scopul evaluării	Evaluarea a fost solicitată pentru stabilirea valorii bunurilor imobile aflate în domeniu privat al mun. Câmpina, jud. Prahova și evidențierea rezultatelor evaluării în contabilitatea instituției la valoarea justă. Evaluarea nu va putea fi folosită în alte scopuri (garantarea împrumutului, vânzare cumpărare, despăgubiri etc). A fost evaluat dreptul de proprietate a bunurilor menționate. Prezenta evaluare va fi utilizată numai în scopul precizat și nu va putea fi folosită în alte scopuri. Valoarea rezultată în acest raport este valabilă la data evaluării și precizăm că la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau ale caracteristicilor bunului evaluat.
1.3.2. Utilizarea evaluării	Utilizarea desemnată a evaluării este înscrierea în contabilitate a rezultatelor evaluării așa cum este prevăzut în OG 81 /2003 și în OMFP nr. 3471/2008

1.4. Independența evaluatorului	
Independența evaluatorului	Activitatea de evaluare desfășurată de evaluatorul care semnează prezentul raport se bazează exclusiv pe cunoștințele și abilitățile profesionale proprii. Opinia referitoare la estimarea valorii juste a bunurilor evaluate este bazată pe propriile raționamente profesionale, necompromise din cauza oricăror prejudecăți sau conflicte de interese sau din cauza influenței altor persoane, în conformitate cu prevederile standardelor aplicabile în vigoare. Evaluatorul care semnează prezentul raport a acționat cu imparțialitate, independență și onestitate.

1.5. Identificarea proprietății imobiliare subiect	
Identificarea proprietății imobiliare subiect	Proprietățile imobiliare supuse evaluării sunt constituite din bunurile care aparțin domeniului privat al UAT a mun. Câmpina, jud. Prahova adică: - Terenuri, clădiri și construcții speciale din mun. Câmpina, jud. Prahova Acestea sunt evidențiate în: - Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al mun. Câmpina, jud. Prahova - - Lista de inventariere a bunurilor din domeniului privat al mun. Câmpina, jud. Prahova

1.6. Proprietar	
Proprietar	Conform evidenței contabile, activele evaluate fac parte din patrimoniul și domeniul privat al UAT a mun. Câmpina, jud. Prahova cu sediul în mun. Câmpina, Bulevardul Culturii, nr.18, jud. Prahova

1.7. Tipul valorii estimate	
Baza de evaluare	Evaluarea realizată conform acestui raport de evaluare, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a valorii juste a mijloacelor fixe așa cum este definită în Standardele de Evaluare ediția 2022. La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative prezentate la pct. 18
Tipul valorii	Potrivit contractului de prestări servicii încheiat, evaluarea a fost solicitată, în vederea prezentării unei imagini fidele a poziției financiare și a performanțelor în situațiile financiare anuale în contabilitatea instituției, tipul de valoare estimată în prezentul raport este „valoarea justă”. Baza de evaluare este estimarea <i>valorii juste a activelor fixe de natura construcțiilor, terenurilor aflate în domeniul privat al UAT Câmpina, jud. Prahova, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (SEV) – ediția 2022 [SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general); SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); SEV 102 – Implementare (IVS 102); SEV 103 – Raportare (IVS 103) , SEV 104- Tipuri ale valorii (IVS 104); SEV 105- Abordări și metode de evaluare (IVS 105); SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230); SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară, GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile;]</i> adoptate de ANEVAR și care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) - ediția 2022 Tipul valorii - “ valoarea justă” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor considerate relevante, corelate cu IFRS și OMFP nr. 3471/2008 Conform definiției din Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022, <i>valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Prin comparație Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.</i> Valoarea justă (definiție conf. IFRS 13) ”prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți”

1.8.Data evaluării	
Data evaluării	Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice anului 2024; data evaluării este 30.09.2024 ; data de întocmire a raportului este 30.09.2024 , cursul valutar valabil la data de referință a evaluării (30.09.2024) este 4.976 RON pentru 1 EUR; Date despre cursul valutar se pot obține de pe site-ul https://www.cursbnr.ro/despre-cursul-bnr

1.9. Data inspecției	
Data inspecției	Inspecția bunurilor aflate în domeniul privat al mun. Câmpina a fost efectuată de evaluator, împreună cu reprezentanții UAT Câmpina, jud. Prahova Inspecția efectuată a constat în identificarea și vizualizarea bunurilor imobile precum și a stării fizice și funcționale . De asemenea cu ocazia inspecției au fost notate caracteristicile fizice și elementele de identificare pentru bunurile evaluate. Constatările identificării bunurilor sunt prezentate în fișele de bunuri anexate la prezentul raport. Au fost preluate informații referitoare la bunurile imobile și la componența acestora (specificul acestora, destinații, grad de utilizare, spații comune, stare fizică și funcțională etc.), s-au identificat căile de acces, vecinătățile, au fost analizate documentele avute la dispoziție (exclusiv cele prezentate în anexa). S-au preluat informații despre deficiențele fizice și funcționale. S-au realizat fotografii din mai multe puncte ale imobilelor. Nu au fost efectuate investigații privind contaminații.,

1.10 Data întocmirii raportului de evaluare	
Data întocmirii raportului de evaluare	Prezentul raport de evaluare a fost întocmit pentru data de 30.09.2024
1.11 Conformitatea cu standardele de evaluare	
Conformitatea cu standardele de evaluare	Întocmirea prezentului raport de evaluare a fost realizată conform Standardelor de Evaluare ANEVAR ediția 2022 compusă din: -SEV 100- Cadrul general, -SEV 101- Termenii de referință ai evaluării, -SEV 102- Documentare și conformare, -SEV 103- Raportare - SEV 104- Tipuri ale valorii -SEV 230- Drepturi asupra proprietății imobiliare -GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile -SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective
1.12. Natura și amploarea activităților evaluatorului -Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	Documentarea în vederea efectuării evaluării a fost realizată pe baza unei liste de informații solicitate clientului și inspecția riguroasă a proprietăților -Balanțe analitice mijloace fixe pentru bunurile din domeniul privat, pe categorii de gestiune și conturi contabile transmise în format electronic - Situația spațiilor locative aflate în domeniul privat - Hotărâri ale Consiliului Local privind atestarea și apartenența terenurilor la domeniul privat -Pentru identificarea terenurilor, evaluatorul a analizat, acolo unde a fost posibil, schițele de amplasament atașate la hotărârile Consiliului Local privind apartenența terenurilor la domeniul privat •Inspecția terenurilor s-a realizat pe străzi și din exteriorul proprietății. Inspecția spațiilor locative s-a realizat din exteriorul acestora, evaluatorul neavând acces la interior. •În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante. •În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. •Evaluatorul a examinat documentele de proprietate, puse la dispoziție. Responsabilitatea asupra informațiilor în baza cărora s-a efectuat identificarea bunurilor revine clientului •Cu ocazia identificării proprietății s-au realizat fotografii, s-au notat caracteristicile tehnico-fizice De asemenea, pentru întocmirea raportului de evaluare au fost analizate următoarele acte normative și surse de informații: -Standardele Internaționale de Contabilitate IAS 16 (Imobilizări corporale) și IAS 36 (Deprecierea bunurilor); -Recomandările și metodologiile Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România privind evaluarea proprietăților imobiliare în scopul raportării financiare; -OG 81/2003 actualizată, art. 2, privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice cu modificările și completările ulterioare; -Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 3471/2008 pentru aprobarea "Normelor metodologice privind reevaluarea activelor fixe din patrimoniul instituțiilor publice cu modificările și completările ulterioare". În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante. • Evaluatorul desemnat pentru întocmirea raportului a examinat documentele de proprietate, puse la dispoziție și a identificat bunurile evaluate. Responsabilitatea asupra documentelor în baza cărora s-a efectuat identificarea bunurilor revine clientului •Cu ocazia identificării proprietății s-au realizat fotografii, s-au notat caracteristicile tehnico-fizice
Limitări privind documentarea și analizele necesare în scopul evaluării	Misiunea noastră de evaluare este limitată după cum urmează: - Nu am desfășurat investigații oficiale în legătură cu dreptul de proprietate asupra bunurilor iar întocmirea prezentului raport s-a realizat exclusiv pe documentele și informațiile furnizate de către client. În situația în care aceste documente se dovedesc

	a fi neactualizate, prezentul raport de evaluare va fi revizuit; - Suprafețele terenurilor și construcțiilor au fost preluate din documentele de proprietate (Balanțe analitice mijloace fixe pentru bunurile din domeniul privat, pe categorii de gestiune și conturi contabile transmise în format electronic). - Pentru terenurile din domeniul privat nu au fost prezentate documente cadastrale sau schițe de amplasament. Pentru identificarea terenurilor, evaluatorul a analizat, acolo unde a fost posibil, schițele de amplasament atașate la hotărârile Consiliului Local privind apartenența terenurilor la domeniul privat. - Prezentul raport de evaluare nu exprimă o opinie privind situația juridică a bunurilor, verificarea situației juridice a bunurilor, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea. - Prezentul raport de evaluare nu reprezintă o inventariere a domeniului privat al UAT Cămpina, jud. Prahova. Întocmirea prezentului raport s-a realizat în baza evidențelor contabile ale instituției, puse la dispoziția evaluatorului
--	---

1.13 Date privind dreptul de proprietate	
Date privind dreptul de proprietate	▪ Drept deplin de proprietate: Raportul de evaluare a fost întocmit în ipoteza dreptului deplin de proprietate. Raportul de evaluare a fost întocmit pe baza următoarelor documente: -Balanțe analitice mijloace fixe pentru bunurile din domeniul privat, pe categorii de gestiune și conturi contabile transmise în format electronic - Situația spațiilor locative aflate în domeniul privat - Hotărâri ale Consiliului Local privind atestarea și apartenența terenurilor la domeniul privat În ANEXĂ sunt prezentate copiile acestor documente. <i>Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind dreptul de proprietate asupra proprietății supuse evaluării în situația în care sunt alte documente de proprietate și nu au fost aduse la cunoștința evaluatorului.</i>
Restricții privind dreptul de proprietate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul absolut de proprietate asupra bunurilor supuse evaluării, fără a fi afectat de drepturi derivate. Eventuale restricții/retragere urbanistice nu au influență asupra dreptului absolut de proprietate asupra proprietăților imobiliare
Mențiuni 1: Situația privind Cartea Funciară și documentația cadastrală	▪ Nu au fost prezentate documente cadastrale sau schițe de amplasament. Pentru identificarea terenurilor, evaluatorul a analizat, acolo unde a fost posibil, schițele de amplasament atașate la hotărârile Consiliului Local privind apartenența terenurilor la domeniul privat -
Mențiuni 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrierea din Cartea Funciară	▪ Transformări prin extinderi, reconfigurări, etc., cu autorizație sau fără – Nu sunt date ▪ Eroare la înregistrarea datelor (adresa eronată/ numele proprietarului eronat etc.) – nu sunt date

1.14. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	
Sursele de informații	Evaluarea se bazează atât pe informațiile primite din partea proprietarului, cât și pe informații culese de către evaluator din diverse surse. Sursele de informații care au stat la baza prezentului raport de evaluare sunt: A. Informații primite de la client - elemente și date de identificare ale proprietăților imobiliare evaluate aflate în domeniul public și privat – identificare fizică, delimitare, amplasament - documentele de proprietate privind bunurile evaluate și prezentate la pct 1.3 - documente privind înregistrarea bunurilor în contabilitatea instituției - scopul evaluării Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului B. Informații colectate de evaluator - metodologia de evaluare ANEVAR - Anunțuri și publicații din presă privind ofertele (vânzările) de proprietăți similare precum și comparabilele de piață utilizate în raport: www.olx.ro, www.publi24.ro - lucrarea „Costuri de reconstrucție- costuri de înlocuire clădiri industriale, comerciale și agricole, clădiri speciale” autor Corneliu Șchiopu, ed IROVAL, București – 2010

	- lucrarea „Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MiTek și construcții speciale- autor Corneliu Șchiopu, ed. IROVAL București – 2014 - lucrarea „Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale - autor Corneliu Șchiopu, ed. IROVAL, București – 2009 - Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire Clădiri de birouri și clădiri comerciale, autor Corneliu Șchiopu, editura Iroval București -2020 - lucrarea „ INDICI DE ACTUALIZARE - Costuri de reconstrucție -costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, 1 august 2024 – 1 august 2025”, editura IROVAL București, Corneliu Șchiopu, Mihail-Ioan Șchiopu - <u>Lucrarea Evaluarea rapidă a construcțiilor, autor Niculae Georgescu și Doina Stoian, editura Matrix ROM, cataloagele nr. 1,2,4,5,6,7,8, 10,11,12,13,17,18,22,27,29,30,31,34</u> - Inspecția la fața locului a proprietăților imobiliare implicate
--	---

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	
Clauza de nepublicare	Posezia acestui raport sau a unei copii a acestuia, nu dă dreptul de a-l face public. Nu este permisă transmiterea de informații și nici reproducerea raportului de evaluare sub nicio formă, scrisă sau verbală, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului. Evaluatorul nu acceptă niciun fel de responsabilități față de alte persoane, în cazul în care raportul este transmis, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil. Evaluatorul se obligă să nu difuzeze, unei terțe persoane, nici un fel de informații privind valoarea obținută în urma evaluării, și să nu o folosească în nici un alt scop decât în acela pentru care a fost solicitată

1.16. Responsabilitatea față de terți	
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului. Acest raport este destinat scopului și destinatarului precizat. Acest raport este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării

1.17. Descrierea raportului	
Descrierea raportului	Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

1.18. Ipoteze și condiții limitative

1.18.1. IPOTEZE SPECIALE

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (SEV) – ediția 2022, când se stabilește o ipoteză prin care se presupun situații care diferă de cele existente la data evaluării, ipoteza respectivă devine o „ipoteză specială”. Ipotezele speciale sunt utilizate adesea pentru a descrie efectul unor modificări posibile ale valorii unui activ. Acestea sunt desemnate ca fiind „speciale” pentru a sublinia utilizatorului evaluării faptul că o concluzie asupra valorii este condiționată de o schimbare în situațiile curente sau că aceasta reflectă un punct de vedere care s-ar putea să nu fie luat în considerare de către participanții curenți la data evaluării.

Având în vedere aceste aspecte, prezentul raport de evaluare este afectat de următoarele ipoteze speciale de evaluare:

Prezentul raport de evaluare nu reprezintă o inventariere a domeniului privat al mun. Câmpina. Întocmirea prezentului raport s-a realizat în baza evidențelor contabile ale instituției, puse la dispoziția evaluatorului în format electronic

-Suprafețele aferente terenurilor, construcțiilor, apartamentelor și spațiilor au fost luate în calcul pe baza documentelor de proprietate avute la dispoziție (prezentate de proprietar), respectiv balanțe analitice mijloace fixe pentru bunurile din domeniul privat, pe categorii de gestiune și conturi contabile transmise în format electronic, fără a se face măsurători suplimentare.

- Identificarea terenurilor s-a realizat pe fiecare stradă în parte. În marea majoritate a terenurilor, adresa de amplasament nu este definită în sensul că este menționat numele străzii dar fără număr (sau număr de tarla și parcelă). De asemenea, în lipsa documentațiilor cadastrale și a schițelor de amplasament, nu au putut fi stabilite caracteristicile tehnice ale terenurilor (deschidere la strada, raport laturi, formă) În acest sens, la deplasarea în teren cu reprezentantul UAT Câmpina, identificarea terenurilor s-a realizat vizual dar fără a exista posibilitatea de a fi verificat amplasamentul acestora constatat la inspecție cu documentele de proprietate

- Evaluatorul nu a avut la dispoziție certificate de urbanism pentru terenurile evaluate, astfel că nu poate emite o opinie cu privire la *indicatorii urbanistici și eventuale restricții legale care afectează terenurile respective*. În estimarea valorii juste, s-a avut în vedere situația potrivit căreia terenurile evaluate nu sunt afectate de restricții legale/ tehnice și acestea sunt construibile sau pot fi construite, cu excepția zonelor de risc stabilite prin planul general urbanistic. În situația în care, ulterior întocmirii prezentului raport de evaluare, vor fi emise certificate de urbanism care reflectă o situație diferită față de cea expusă în prezentul raport, evaluatorul își rezervă dreptul de a reanaliza raportul de evaluare.

- *Se recomandă ca, în situația vânzării terenurilor aflate în domeniul privat, să fie actualizată valoarea de piață a acestora prin luarea în considerare a tuturor indicatorilor urbanistici și eventuale restricții legale care afectează terenurile respective. Pentru acest motiv, valoarea justă exprimată în acest raport poate reprezenta o bază de comparație pentru o eventuală valoare de vânzare a terenurilor respective*

- Identificarea spațiilor locative s-a realizat doar din exteriorul clădirii, evaluatorul neavând acces în interior. În aceste condiții, pentru estimarea valorii juste prin metoda capitalizării venitului, s-a luat în considerare starea finisajelor interioare ca fiind bune

- Valoarea exprimată pentru spațiile locative reprezintă valoarea justă raportată la condițiile actuale ale pieței și nu reprezintă valoarea de vânzare a acestora conform normelor Agenției Naționale pentru Locuințe

- Acolo unde nu au putut fi identificate și preluate caracteristicile mijloacelor fixe de evaluat (în cazul construcțiilor speciale), calculul s-a realizat prin aplicarea Indicelui Prețurilor de Consum IPC preluat de pe [www. insse.ro](http://www.insse.ro)

17.2.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

* Evaluatorul a examinat documentele de proprietate și a identificat bunurile evaluate împreună cu reprezentantul proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de reprezentant și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate

* Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate iar prezentul raport de evaluare va fi revizuit

* Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (balanțe analitice mijloace fixe pentru bunurile din domeniul privat, pe categorii de gestiune și conturi contabile transmise în format electronic); evaluatorul nu

are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință

* Nu am desfășurat investigații oficiale cu privire la corectitudinea vreunei informații sau document pus la dispoziție de către client, și vom presupune că toate acestea sunt corecte și valide, iar dacă acestea se dovedesc a fi false, evaluarea noastră va fi revizuită

* Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil).

* Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente

* Evaluatorul nu are nici un interes în prezent sau în viitor în legătură cu bunurile evaluate în cauză și își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

* Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca întreg și nu va putea folosit parțial. A fost realizat numai pentru uzul destinatarului și numai în scopul declarat

* Situația actuală a bunurilor și informațiile disponibile au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii activului în condițiile tipului valorii selectate.

* Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

* Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

* Evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factorii de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunului în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nicio garanție referitoare la starea tehnică și economică a acestuia, ulterioară evaluării

* Bunurile ce fac obiectul prezentului raport au fost evaluate în starea și configurația de la data evaluării, nefiind efectuate în cadrul lucrării previziuni privind modul de exploatare a lor, care se poate schimba în funcție de condițiile de operare ulterioare evaluării;

* Presupunem că nu există niciun fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase

* În timpul efectuării identificării bunurilor supuse evaluării, evaluatorul nu a putut inspecta părți acoperite și/sau inaccesibile ale acestuia, fapt pentru care acestea sunt considerate în stare de funcționare normală, în cazul în care nu s-a menționat altceva; Orice neconcordanță între situația „luată în calcul” de evaluator (estimată în lipsa posibilității de inspecție, pe baza informațiilor de la proprietar/utilizator) și cea „faptic existentă” impune reanalizarea raportului în vederea cuantificării valorice a neconcordanțelor

* Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie bunurile evaluate, fie dreptul de proprietate și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhiva de garanții mobiliare, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa. Bunurile se evaluează pe premisa că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

* Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt

cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute corectări specifice la OCPI, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa. Proprietatea imobiliară se evaluează pe premisa că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă

* Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

* Conținutul acestui raport este confidențial. El nu va fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat circulară sau declarație, sub nici o formă, fără acordul scris și în prealabil al evaluatorului asupra formei și contextului în care ar urma să apară. Evaluatorul nu acceptă nici o altă responsabilitate în nici o circumstanță, față de o persoană care să poată face uz de el.

* Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

* Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe

17.2.3. Condiții limitative impuse evaluării

- Posesia acestui raport în original sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată, în afara cazului când acest lucru a fost convenit în scris;
- Nici una din părțile raportului (în special concluziile referitoare la valori și identitatea evaluatorului) nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice fără acordul scris și prealabil al evaluatorului;
- Orice estimări ale valorii conținute în raport se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raport;
- În pregătirea evaluării au fost folosite acele planuri și specificații avute la dispoziție.
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de existența unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în acest raport nu are legătură cu valoarea de asigurare

18. DESCRIEREA BUNURILOR

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie „activele fixe corporale” aflate în domeniul privat al Municipiului Câmpina, Jud. Prahova.

Activele fixe corporale supuse evaluării sunt reprezentate de

- Terenuri din domeniul privat - Cont 211 01 00 02
- Amenajări la terenuri domeniul privat- Cont 211 02 00 02
- Alte amenajări la terenuri- cont 211 02 00 03
- Constructii – alte active fixe încadrate în grupa constructii - privat fără amortizare- cont 212 09 01.02
- Constructii – alte active fixe încadrate în grupa constructii - PRIVAT CU AMORTIZARE – cont 212 09 01.03
- CAMIN Str Nicolae Balcescu, nr.45, Bloc ANL [REDACTED] Cont 803.00.01(cont contabil extrabilantier)

Activele supuse evaluării sunt amplasate pe raza municipiului Câmpina județul Prahova
Lista activelor fixe corporale ce fac obiectul raportului de evaluare este prezentată în anexă.

Terenurile evaluate reprezintă terenuri după următoarele categorii:

- Terenuri pe care sunt amplasate proprietăți rezidențiale- case unifamiliale sau proprietăți comerciale
- Terenuri care formează curtea interioară a unei proprietăți rezidențiale- case unifamiliale sau proprietăți comerciale
- Terenuri libere de construcții
- Terenuri agricole
- Terenuri aferente unor garaje sau chioșcuri

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate fișele de identificare pentru bunurile evaluate.

Descrierea amplasamentului

Municipiul Câmpina este situat în județul Prahova, al 3-lea județ ca mărime al țării. Amplasată într-un adevărat amfiteatru natural, Câmpina se afla pe două coordonate esențiale ale continentului: paralela de 45 de grade Nord (la fel cu New York-ul) și meridianul 26. Natura a distribuit în cote aproape egale toate formele de relief, dând un farmec aparte acestor meleaguri. Lanțurile muntoase cu vârfuri de până la 2.507 m crestele înzăpezite tot anul din împrejurimile vârfului Omul, întinse pășuni alpine și până la nesfârșitele păduri seculare, toate înnobilate de o bogată și variată floră și de un neasemuit fond cinegetic, patronat de capra neagră și ursul carpatin. Câmpina se află pe Valea Prahovei, la 30 km depărtare față de Ploiești (reședința județului Prahova) și la 90 km de Brașov. Așezat la o altitudine medie de 450 m, orașul se înscrie în zona subcarpatică. Este mărginit la nord de râul Câmpinița, la est de râul

Doftana, iar la vest de râul Prahova. Cele trei râuri au reușit să modeleze terasa Câmpinei, transformând-o într-o platformă triunghiulară, cu pante mai line ori mai abrupte, care se întinde pe o suprafață de 2.423 hectare, având o ușoară înclinare pe direcția nordsud

Căi de acces:

- Cu autoturismul pe DN1
- București-Câmpina 92 km
- Brașov-Câmpina 90 km
- Cu trenul pe magistrala feroviară București-Brașov, la stația Câmpina.

În apropiere de oraș se află comuna Bănești, după care șoseaua coboară în lunca largă a Doftanei iar de pe pod, în stânga, se zărește confluența cu râul Prahova.

Coordonate:

□□45°10' latitudine nordică

□□25°42' longitudine estică

Localități vecine: Bănești (E6 – 4 km); Brebu (DJ 102I–12 km); Cornu (E60 – 4 km). Câmpina - un oraș cu 38.758 de locuitori, cu o industrie complexă (rafinarea petrolului, reparații utilaje petroliere, industria lemnului etc.).

SPAȚII VERZI

Pentru Municipiul Câmpina, suprafața de spațiu verde public pe locuitor este de 98 m², față de standardul de 16 m², fiind inclus și Dealul Muscel ca zonă amenajată

Din punct de vedere teritorial, Câmpina este împărțită în mai multe cartiere, după cum urmează:

- cartierul CENTRU
- Cartier Voila
- Cartier Muscelul
- Cartier Slobozia
- Cartier Câmpinița
- Cartier Turnătorie
- Cartier Veteranu
- Cartier Hernea

CAPITOLUL III

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Analiza pieței presupune identificarea și studierea pieței pentru un anumit bun sau serviciu. Analiza pieței constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți, în funcție de criteriile fezabilității financiare și productivității maxime numai după ce s-a demonstrat că există o conformare corespunzătoare pe piață pentru existența acelei utilizări. Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură dependentă de poziția competitivă pe piața sa.

Definiție: O piață imobiliară este un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, proprietari, creditorii, debitorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

Caracteristicile pieței imobiliare sunt următoarele:

- pe piețele imobiliare pot acționa în același timp, puțini vânzători și cumpărători în intervalul unui interval de preț și pe un amplasament sau cel mult o zonă restrânsă. Piețe imobiliare sunt foarte sensibile la schimbarea nivelului salariilor, la stabilirea veniturilor și numărului de locuri de muncă;
 - pe piețele imobiliare prețurile sunt relativ ridicate și deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului ce poate fi obținut, dobânzile, mărimea avansului, durata rambursării;
 - piețele imobiliare nu se autoreglementsază și există relativ multe reglementări guvernamentale și locale care afectează tranzacțiile imobiliare;
 - deși cererea și oferta de proprietăți imobiliare tinde către echilibru, acest punct practic nu este atins și există întotdeauna un decalaj între ele;
 - cumpărătorii și vânzătorii de proprietăți imobiliare nu sunt întotdeauna bine informați, ei nu vând și cumpără în mod frecvent, iar informațiile despre prețurile de ofertă sau tranzacție ale unor proprietăți imobiliare similare nu sunt disponibile imediat;
 - Pe piețele imobiliare cererea poate fi volatilă, datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației;
 - Proprietatea imobiliară este un produs cu durată lungă de viață și cu o valoare mare și are un grad redus de lichiditate. Ea nu se vinde rapid pentru că implică sume mari de bani și finanțarea nu se obține imediat.
- **Piața imobiliară în România**
- România este o piață care a început să se maturizeze pe segmentul rezidențial. Dacă privim cu doar 10 ani în urmă, observăm că nivelul la care se dezvoltă azi proiectele rezidențiale arată semnele unei piețe ce se maturizează sănătos, iar acest proces este condus, în bună parte, de cerințele consumatorului. Un consumator evoluat, care trăiește în era informației, călătorește, înțelege economia și știe precis ce își dorește de la o locuință. Însă nu trebuie să pierdem din vedere faptul că Bucureștiul este, încă, una dintre cele mai accesibile capitale din Europa, din punct de vedere al achizițiilor de imobile. Odată cu maturizarea pieței și creșterea calității proiectelor, va veni și creșterea prețurilor. Previziunea noastră este că în următorii 10 ani prețurile în segmentul imobiliar vor ajunge la nivelul capitalelor reprezentative din zona Europei Centrale și de Est.
 - În 2024, observăm din datele furnizate de echipele devânzări o orientare a consumatorului către proiectele mixed use și/sau cu o rețea integrată de facilități în proximitate, de la infrastructura de transport și zone comerciale, la centre de educație, sănătate, wellness și timp liber. Acestea sunt elementele percepute de client, în prezent, ca necesare pentru un trai de calitate și pentru construirea unei comunități.
 - De altfel, misiunea cu care noi am pornit la drum și pe care o punem în aplicare este de a oferi un trai de calitate accesibil cât mai multor locuitori, iar abordarea strategică în proiectele pe care le dezvoltăm include aceste elemente și un sistem integrat cu echipă proprie de construcții astfel încât să putem avea

- permanent locuințe în diferite stadii de construcție, dar și un control al costurilor care să înlesnească accesul consumatorilor la locuințe noi, de calitate, în comunități cu multiple facilități
- Dacă ultimul trimestru al anului 2023 a cunoscut o creștere a cererii de locuințe motivată de majorarea cotei TVA ce avea să urmeze, moment în care au fost avantajați dezvoltatorii cu apartamente gata de mutare sau cu termen de finalizare până la sfârșitul lui 2024, începutul anului a venit cu o previziune de scădere a vânzărilor în primul trimestru. Majorarea cotei TVA a avut un impact semnificativ asupra pieței imobiliare. Decizia noastră de a ajusta strategiile pentru a absorbi această creștere a fost esențială pentru menținerea competitivității. Soluția pe care noi am implementat-o pentru client în acest context a fost decizia de a suporta integral diferența de TVA de la 5% la 9%, astfel, în primele 3 luni ale anului am înregistrat o creștere de vânzări față de aceeași perioadă a anului trecut.
- Începând cu al doilea trimestru al anului, atât noi, industria, cât și consumatorul anticipăm scăderi ale dobânzilor, o tendință care poate stimula cercrea pe piața imobiliară. Cu toate acestea, trebuie să fim precauți, să ne asigurăm că suntem pregătiți să gestionăm schimbările rapide de pe piață și să ne adaptăm strategiile de finanțare. Primele trei luni ale anului au adus o evoluție moderată a prețurilor în piața imobiliară rezidențială. Cu toate acestea, avem în vedere că 2024 va fi un an de ajustări și recalibrări. Cu scăderea anticipată a dobânzilor și o creștere implicită a cererii, este probabil să vedem o tendință ascendentă a prețurilor în următoarele trimestre ale anului.
- O provocare cu care dezvoltatorii s-au confruntat în 2023 și continuă în 2024 constă în dificultatea procesului de autorizare a proiectelor rezidențiale.

3.2 Analiza pieței specifice

Piața imobiliară specifică este piața terenurilor și construcțiilor din mun. Câmpina, jud. Prahova

Am realizat o analiză preliminară pentru proprietățile imobiliare subiect și pentru cele similare și comparabile în funcție de caracteristicile: juridice, fizice, economice și de amplasament.

Proprietățile imobiliare analizate sunt terenuri intravilane libere de construcții, terenuri construite, construcții (spații locative).

Piața imobiliară poate fi definită ca fiind piața proprietăților imobiliare rezidențiale din mun. Câmpina, jud. Prahova.

Analiza cererii

În cadrul acestei analize am determinat mărimea populației curente, dar și viitoare din aria definită și delimitată a pieței, am identificat numărul curent/actual și viitor al proprietăților asemănătoare.

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) și de asemenea, pentru un anumit tip de proprietate, analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea.

Analiza ofertei competitive

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. În cadrul analizei au fost identificate oferte pentru terenuri de vânzare.

Piața terenurilor din mun. Câmpina

La nivelul mun. Câmpina, piața terenurilor este diversificată, fiind identificate mai multe terenuri oferite spre vânzare conform ofertelor atașate raportului de evaluare.

De asemenea, la nivelul primăriei Câmpina au fost realizate mai multe vânzări efective de terenuri, stabilite pe baza unor rapoarte de evaluare și aprobate de Consiliul Local

În tabelul de mai jos sunt prezentate câteva astfel de tranzacții identificate în perioada 2021-2024, conform hotărârilor emise de Consiliul local Campina

Anul vânzării	Strada	Suprafața de teren vândută	Preț de vânzare pe mP fără TVA stabilit în euro	Sursa de informare
2024	Fabricii FN	477	33	HCL

2024	Calea Doftanei nr. 82	134	63	HCL
2024	INDEPENDENTEI nr. 2B	216	36	HCL
2024	str Muncii fn	402	17	Hcl
2024	CAROL 1 nr. 145	346	50	HCL
2024	AL SCARISOARA nr. 10	169	45	HCL
2024	BP HASDEU nr. 55	419	60	HCL
2024	CULTURII nr. 22	219	103	HCL
2024	PLEVNEI nr. 24 A	195	103	HCL
2024	PLEVNEI nr. 8	70	59	HCL
2024	GENERAL IOAN STOICA nr. 2D	331	32	HCL
2024	GENERAL IOAN STOICA nr. 2D	70	33	HCL
2024	GENERAL IOAN STOICA nr. 2D	329	32	HCL
2024	AL ROSIORI nr. 3	150	50	HCL
2024	AL ROSIORI FN	275	50	HCL
2024	EURPTIEI BL. E6	804	54	HCL
2024	RAHOVEI	110	64	HCL
2022	str Crisuri	274	62	HCL
2022	str Siret 61	280	71	HCL
2022	str Independentei	255	37	HCL
2021	STR. Mihail Kogalniceanu	80	81,47	HCL
2021	Strada Siret	257	64 euro	HCL 113/2021
2021	Strada Prutului	231	64 euro	HCL 112/2021
2021	B-dul CAROL	502	61 EURO	Hcl 31/2021
2021	Piata Centrală	80	81 euro	HCL 185/2021
2021	Str. Petrolistului	516	40 euro	HCL 186/2021

3.3 Analiza echilibrului pieței

Pentru a determina dacă există cerere au fost comparate cererea existentă și potențială cu ofertă anticipată și competitivă. Cu scopul previzionării unui segment din piață ce va deține proprietatea evaluată a fost analizat clasificarea competitivă.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Dacă cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chiriile vor începe să crească înainte de începerea noilor construcții. Finalizarea clădirilor și închirierea lor pot fi decalate în timp față de cerere și deci, în general pe termen scurt, piețele se vor afla în dezechilibru.

Din analiza efectuată, consider că în a prima jumătate a anului 2024 piața imobiliară din mun. Câmpina, jud. Prahova este puțin activă, deoarece are o ofertă limitată și o ușoară scădere a cererii.

Activitatea pieței imobiliare este ciclică. Ciclul imobiliar este caracterizat prin perioade succesive de expansiune, declin, recesiune și recuperare. Totuși ciclul imobiliar nu este sincronizat cu ciclul afacerilor, iar activitatea imobiliară răspunde la două seturi de stimuli, unul care acționează pe termen lung și altul pe termen scurt.

Competitivitatea în atragerea salariaților va crește datorită nivelului redus de șomaj, astfel încât și nivelul veniturilor populației se așteaptă să crească, precum și venirea unor persoane din afara ariei pentru accesarea locurilor de muncă disponibile.

CAPITOLUL IV CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat valoarea cea mai mare.

Conform definiției termenul de analiză a CMBU este privit din două perspective, în plus față de cele patru teste ale acesteia:

1. Utilizarea unei proprietăți în ipoteza că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea oricărei amenajări;
2. Utilizarea care ar trebui dată unei proprietăți construite (prin transformarea amenajărilor existente, cum ar fi: lucrări de renovare, conversie sau modificare).

Conceptele de CMBU a terenului considerat liber, respectiv cel de CMBU a proprietății construite considerată ca fiind îmbunătățită sunt legate, dar în același timp, sunt distincte.

Testarea CMBU

În analiza CMBU, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie în acest sens evaluatorul va aplica patru teste în ordine succesivă:

1. Permisibilitatea legală;
2. Posibilitatea fizică;
3. Fezibilitatea financiară;
4. Productivitatea maximă (utilizarea proprietății subiect care are cea mai mare valoare).

Testul permisibilității legale:

- reduce substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății subiect;
- evaluatorul este cel care determină care utilizări sunt permisibile de legislația în vigoare la data evaluării. În toate cazurile: analiza reglementărilor urbanistice, restricțiile de construire și cele privind patrimoniul și siturile istorice, normativele din domeniul construcțiilor, impactul asupra mediului;
- în lipsa unor restricții cu caracter privat trebuie analizate utilizările admise de certificatul de urbanism care pot determina alternative de dezvoltare/ redevoltare;
- în cadrul raportului de evaluare trebuie clar explicate, de către evaluator, eventualele modificări ale planului de urbanism, deoarece acestea pot influența fezabilitatea utilizării.

Testul posibilității fizice

- utilizarea proprietății imobiliare poate fi afectată de: dimensiunea, forma, suprafața, capacitatea portantă a terenului, accesibilitatea unui lot de teren, precum și de riscul producerii unor dezastre naturale (cutremure, inundații, alunecări de teren, etc);
- evaluatorul va lua în considerare disponibilitatea și capacitatea utilităților publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze, etc);
- în cazul în care unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare doar prin asamblarea de loturi, atunci evaluatorul va analiza și fezabilitatea comasării terenului cu alte loturi;
- anumite utilizări ale proprietății imobiliare pot fi împiedicate / poate face proprietatea imobiliară foarte scumpă datorită capacității portante a terenului.

Testul fezibilității financiare

- după îndeplinirea celor două criterii, mai sus prezentate, utilizările sunt analizate mai departe pentru a determina capacitatea de a genera un venit: în cazul terenului liber – acoperirea tuturor

costurilor de construire/ edificare, iar în cazul proprietății imobiliare - acoperirea tuturor costurilor de conversie, renovare sau modificare, aceste venituri putând fi generate inclusiv prin vânzare.

Fezabilitatea financiară poate fi determinată pe baza analizei de piață în două moduri:

Poate fi indicată activitatea pieței:

- fezabilitatea financiară recentă a utilizării proprietății subiect este indicată de vânzările recente de proprietăți comparabile către utilizatori finali;
- odată cu schimbarea condițiilor pieței utilizarea poate fi sau nu fezabilă financiar: cum ar fi vânzările recente. În acest caz vânzările către investitori speculativi indică că utilizarea nu este fezabilă.

Poate fi cuantificată prin analiză financiară:

- pe piața proprietăților imobiliare există trei metode cantitative de măsurare a fezabilității financiare a acestora:
 1. – analiza reziduală a terenului (liber sau construit)- reprezintă diferența dintre valoarea proiectului și de costul de a construi, inclusiv profitul anteprenorial;
 2. – analiza chiriei fezabile, în cazul proprietăților generatoare de venit, în estimarea chiriei fezabile evaluatorul creează modelul de cash- flow utilizat în abordarea prin venit, dar în sens invers; în cazul în care, din proces, reiese că chiria de piață nu este cel puțin egală cu chiria fezabilă, atunci utilizarea nu este fezabilă financiar, la momentul respectiv;
 3. – indicele de profitabilitate- cunoscut ca raport cost- beneficiu este definit ca fiind valoarea actualizată a câștigurilor anticipate (beneficii) împărțită la valoarea actualizată a cheltuielilor de capital (costuri).
- 4. Testul productivității maxime

Analizând cele mai bune utilizări a terenului considerat a fi liber, evaluatorul va trebui să găsească răspunsul la câteva întrebări:

1. Terenul trebuie lăsat liber sau trebuie realizate construcții pe acesta?
2. Ce tipuri de construcții pot fi edificate pe teren?

CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea curentă și de toate utilizările potențiale.

Valoarea terenului este dată de utilizarea potențială și nu de cea curentă. Orice clădire poate fi demolată (exceptând monumentele istorice), în special dacă aceasta nu mai adaugă valoare terenului, tocmai de aceea există două obiective importante de identificare a celei mai bune utilizări a terenului considerat liber: alegerea tranzacțiilor comparabile recente pentru analiza comparativă și estimarea valorii separate a terenului.

Atunci când evaluatorul ajunge la concluzia că cea mai bună utilizare o reprezintă construcția unei clădiri pe o parcelă de teren liber, trebuie să determine și să descrie tipul și caracteristicile ideale ale acesteia, iar dezvoltarea ideală trebuie să îndeplinească câteva criterii:

- să profite la maxim de cererea de piață potențială a terenului;
- să se afle în conformitate cu standardele curente ale pieței și cu caracterul ariei de piață;
- să conțină componentele cele mai potrivite din punctul de vedere al prețului.

Analizând modul de deținere al terenurilor (patrimoniul privat al UAT Cămpina), considerăm ca acestea se află în cea mai bună utilizare, deoarece aceasta îndeplinește cele patru teste astfel:

1. Permisibilitatea legală - conform atribuțiilor alocate de Consiliul Local
2. Posibilitatea fizică
3. Fezabilitatea financiară
4. Productivitatea maximă

Cea mai bună utilizare a proprietății construite

Această utilizare este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin.

Analizând cele mai bune utilizări a proprietății construite, evaluatorul va trebui să găsească

răspunsul la întrebarea: Construcțiile existente pe proprietate trebuie păstrate în starea lor curentă sau trebuie transformate (prin conversie/ renovare/ modificare) astfel încât să devină mai valoroase?

Analiza CMBU va avea, în acest caz, două mari obiective:

- identificarea acelei utilizări a proprietății care va asigura cea mai mare rentabilitate a capitalului investit;
- identificarea proprietăților imobiliare comparabile.

Analizând modul de deținere al construcțiilor (patrimoniul privat al UAT Cămpina), considerăm că acestea se află în cea mai bună utilizare, deoarece aceasta îndeplinește cele patru teste astfel:

1. Permisibilitatea legală – conform atribuțiilor alocate de Consiliul Local
2. Posibilitatea fizică
3. Fezibilitatea financiară
4. Productivitatea maximă

Concluziile analizei CMBU

Analizând rezultatele în privința celei mai bune utilizări a terenului considerat a fi liber și a proprietății construite concluzionez următoarele: proprietățile imobiliare subiect se află în cea mai bună utilizare la momentul actual deoarece îndeplinesc cele 4 teste atât în cazul terenului considerat liber cât și în cazul proprietăților considerate a fi construite.

CAPITOLUL V

EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE- TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA 2022	• SEV 100 Cadrul general • SEV 101 Termeni de referință ai evaluării • SEV 102 Implementare • SEV 103 Raportare • SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare • GME 630 Evaluarea bunurilor imobile • Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobate prin HG 2139/2004
ALTE REGLEMENTĂRI	Legislația în vigoare

5.1. Abordări în evaluarea proprietăților imobiliare

Pentru estimarea valorii unei proprietăți imobiliare, standardele ANEVAR acceptă trei abordări de evaluare:

-**abordarea pe bază de costuri** Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii bazată pe aplicarea principiului substituției conform căruia, niciun cumpărător rațional și informat nu va plăti pentru bunul achiziționat decât costul necesar obținerii unui bun cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Această abordare este adecvată mai mult în evaluarea proprietăților imobiliare cu clădiri noi, sau aproape noi

-**abordarea prin comparația vânzărilor** Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele identice sau măcar similare, al căror preț este cunoscut;

-**abordarea prin venit** Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, într-o singură valoare a capitalului. Abordarea prin venit include două metode de bază: capitalizarea venitului și fluxul de numerar actualizat (analiza DCF)

Etapele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt:

- documentarea, pe baza unei liste de informații furnizate de către client;
- inspecția amplasamentului, aprecierea stării tehnice a acestuia;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seamă la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor d.p.d.v. al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia finală asupra valorii determinate.

Cele trei abordări ale valorii sunt independente una față de cealaltă, chiar dacă fiecare dintre ele se bazează pe aceleași principii economice.

În cazul de față, s-a optat pentru toate cele trei abordări, în raport de specificul fiecărui bun evaluat.

Utilizarea abordărilor în evaluare (abordarea prin comparații, abordarea prin venit, abordarea prin cost) este prezentată în tabelul de mai jos, pentru fiecare categorie de bun evaluat

N R C R T	DENUMIRE	Abordarea prin comparații de piață	Abordarea prin cost	Abordarea prin venit
1	Cont 211 01 00 02 Terenuri din domeniul privat	A fost utilizată pentru estimarea valorii terenurilor afereente	Nu fost utilizată nefiind adecvată	Nu a fost utilizată din lipsa informațiilor de piață,
2	Cont 211 02 00 02 Amenajări la terenuri domeniul privat	Nu fost utilizată nefiind adecvată	A fost utilizată	Nu fost utilizată nefiind adecvată
3	Cont 211 02 00 03 Alte amenajări la terenuri	Nu fost utilizată nefiind adecvată	A fost utilizată	Nu fost utilizată nefiind adecvată
4	212 09 01.02 Construcții – alte active fixe încadrate în grupa construcții - PRIVAT FARA AMORTIZARE	Nu a fost utilizată din lipsa informațiilor de piață,	A fost utilizată pentru estimarea valorii construcțiilor speciale- conducte	A fost utilizată pentru estimarea valorii apartamentelor
5	212 09 01.03 Construcții – alte active fixe încadrate în grupa construcții - PRIVAT CU AMORTIZARE	Nu a fost utilizată din lipsa informațiilor de piață,	A fost utilizată pentru estimarea valorii construcțiilor	Nu a fost utilizată din lipsa informațiilor de piață, aceste tipuri de bunuri ne fiind închiriate pe piață
6	Cont 803.00.01(cont contabil extrabilantier) CAMIN Str Nicolae Balcescu, nr.45, Bloc ANL Str.Erupției, nr.1D, Bl.E6	Nu a fost utilizată din lipsa informațiilor de piață	Nu fost utilizată nefiind adecvată	A fost utilizată pentru estimarea valorii apartamentelor

5.2 Abordarea prin comparația vânzărilor

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și clădirile, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, în mod uzual, *abordarea prin piață* se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altui drept asupra proprietății imobiliare, care a fost recent tranzacționat sau care poate fi disponibil pe piață, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparație adecvată. Unitățile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru clădiri sau a prețului pe MP pentru teren. O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparație utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obișnuit de către participanții pe piața relevantă. În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut;
- data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării cerută

Această abordare a fost utilizată pentru estimarea valorii juste a activelor fixe corporale de tipul terenurilor din domeniul privat

Evaluarea terenurilor

Evaluarea terenurilor- Metoda comparației directe

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și clădirile, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, în mod uzual, *abordarea prin piață* se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altui drept asupra proprietății imobiliare, care a fost recent tranzacționat sau care poate fi disponibil pe piață, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparație adecvată. Unitățile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru clădiri sau a prețului pe MP pentru teren. O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparație utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obișnuit de către participanții pe piața relevantă. În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut;
- data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării cerută

Această abordare a fost utilizată pentru estimarea valorii juste a activelor fixe corporale de tipul terenurilor

Evaluarea terenurilor

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vânzărilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul raportului de evaluare, a fost utilizată metoda comparației directe privind estimarea valorii juste.

Comparația directă se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea justă a terenului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea justă poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate sau oferite pe piață la o dată apropiată de data evaluării. Când nu există tranzacții efective suficiente cu terenuri libere comparabile sau când datele obținute din tranzacțiile efectuate nu sunt credibile și/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi și prețurile cerute prin ofertele de vânzare sau prețurile oferite prin cererile de cumpărare de terenuri comparabile. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor ajustări ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea (numite elemente de comparație).

În SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, se precizează:

Abordarea prin piață

”50.1. Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și construcțiile, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, abordarea prin piață se aplică, în mod uzual, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare.

50.2. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altor drepturi asupra proprietății imobiliare, care au fost recent tranzacționate sau care pot fi disponibile pe piață, este normal să se adopte un criteriu de comparație adecvat. Criteriile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru teren. Un criteriu de comparație este util numai atunci când este selectat în mod judicios și este aplicat proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice criteriu de comparație utilizat ar trebui să fie cel care se utilizează în mod obișnuit de către participanții de pe piața relevantă.”

Conform GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile- și care face parte din Standardelor de Evaluare ediția 2022, dacă există puține vânzări finalizate recente sau când accesul evaluatorilor la vânzări recente finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt publicate sau oferite spre vânzare (oferte active), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

- a) tehnicile cantitative:
 - ☐ analiza pe perechi de date;
 - ☐ analiza pe grupe de date;
 - ☐ analiza datelor secundare;
 - ☐ analiza statistică;
 - ☐ analiza costurilor;
 - ☐ capitalizarea diferențelor de venit;
- b) tehnicile calitative:

- ☐ analiza comparațiilor relative;
- ☐ analiza tendințelor;
- ☐ analiza clasamentului;
- ☐ interviuri.

În cadrul abordării prin comparația directă, pentru estimarea valorii juste a terenului au fost folosite tehnicile cantitative, respectiv analiza pe perechi de date

Potrivit SEV 105 Abordări și metode de evaluare,, pct 30.3 „Dacă există puține vânzări recent finalizate sau când accesul evaluatorilor la vânzările recent finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare (oferte), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar,,

Etapele principale ale metodei comparației vânzărilor sunt:

- (a) identificarea unităților de comparație utilizate de participanții de pe piața relevantă,
- (b) identificarea vânzărilor comparabile relevante și determinarea principalelor elemente de comparație care influențează valoarea,
- (c) efectuarea unei analize riguroase a asemănărilor și diferențelor calitative și cantitative dintre activele comparabile și activul subiect,
- (d) dacă este cazul, aplicarea ajustărilor necesare elementelor de comparație, pentru reflectarea diferențelor dintre activul subiect și activele comparabile,
- (e) aplicarea ajustărilor aferente elementelor de comparație care diferă față de activul subiect și
- (f) dacă s-au folosit mai multe elemente de comparație, se face reconcilierea indicațiilor asupra valorii

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, caracteristici juridice, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări

Pentru estimarea valorii juste a terenului, au fost selectate mai multe terenuri comparabile similare cu cel evaluat, prezentate în anexa raportului de evaluare. Sursele de informații pentru terenurile de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare și de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții

Pentru estimarea valorilor unitare lei/mp, au fost realizate fișe (grille) de calcul pentru fiecare teren.

Au fost efectuate ajustări pentru drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

Valorile totale pentru fiecare teren determinat prin metoda comparației directe sunt prezentate în anexele raportului de evaluare

Fișele de calcul pentru determinarea valorii juste a activelor în cazul abordării prin comparații cât și rezultatele obținute sunt prezentate în anexele raportului de evaluare

5.3 Abordarea prin costul de înlocuire net(CIN)

Această abordare este în general aplicată pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*, prin metoda costului de înlocuire net (după deducerea deprecierii). Ea se utilizează când nu există fie nicio dovadă a prețurilor de tranzacționare pentru proprietăți similare, fie nici un flux de venit identificabil, real sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului. Această abordare se utilizează în principal pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar nu se vinde pe piață, cu excepția cazului în care se vinde întreprinderea sau entitatea din care face parte.

Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății cu un echivalent modern, la *data evaluării*. O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate echivalentă să fie o replică a proprietății subiect pentru a furniza aceeași utilitate unui participant pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire este necesar să reflecte toate costurile incidentale, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant pe piață, pentru producerea unui activ echivalent.

Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru depreciere. Scopul corecției pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea subiect pentru un potențial cumpărător față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

Abordarea prin cost este bazată pe afirmația că un compărător prudent și informat ar plăti pentru un bun cel mult costul de producție al unui înlocuitor cu aceeași utilitate.

Acest principiu este cunoscut ca *principiul substituției*.

Abordarea prin cost a fost utilizată pentru estimarea valorii juste a construcțiilor speciale.

ESTIMAREA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE/RECONSTRUCȚIE A CONSTRUCȚIILOR

Costul de înlocuire brut (de nou)

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.

ESTIMAREA COSTULUI DE RECONSTRUCȚIE A CONSTRUCȚIILOR

Costul de reconstrucție - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectură, planuri de calitate și manoperă înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate

Având în vedere diversitatea activelor corporale examinate, estimarea costului de înlocuire s-a realizat funcție de caracteristicile și particularitățile fiecărui activ analizat, precum și funcție de informațiile privitoare la costurile de înlocuire ale acestora existente la data evaluării.

Estimarea costului de înlocuire brut s-a făcut prin:

- prin metoda costurilor segregate utilizând catalogul "Costuri de înlocuire" – Corneliu Șchiopu, editura IROVAL 2009, 2010, 2014. Indici de actualizare 2024-2025.
- metodei indexării. Metoda indexării a folosit indicii de creștere a prețurilor publicați de Institutul National de Statistică pentru perioada 2021 – 2024 (www.insse.ro)

Valorile luate în considerare au fost determinate prin metoda devizelor analitice. Pașii aplicării metodei sunt :

- stabilirea principalelor tipuri de suprafețe (suprafața construită la sol, suprafața nivelelor, suprafața desfășurată)
- încadrarea localității în funcție de gradul seismic și stabilirea coeficientului de manoperă, stabilirea distanței medii de transport pentru calculul coeficienților
- Alegerea tipului de infrastructură, suprastructură a clădirii – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- Alegerea calității finisajelor, învelitorii și instalațiilor funcționale – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- Însușirea costurilor totale.

Fișele de calcul pentru construcțiile speciale stabilesc costul de înlocuire unitar. Costul de înlocuire unitar este folosit în continuare în tabelele cu mijloacele fixe pentru determinarea costului de înlocuire brut CIB. Aceste fișe și tabele sunt cuprinse în anexa - Prezentarea și evaluarea construcțiilor speciale din domeniul privat al UAT Cămpina.

Estimarea deprecierei cumulate

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Evaluatorul a estimat deprecierea prin compararea *activului modern echivalent* cu activul supus evaluării. Ratele de depreciere pot fi determinate pentru deprecierea totală sau pot fi analizate în mod separat pentru:

- Deteriorarea fizică
- Deprecierea funcțională
- Deprecierea externă

Deprecierea fizică reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau componentelor sale ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează printr-o pierdere de valoare.

Vârsta efectivă V_{ef} reprezintă vârsta indicată de starea tehnică și de utilitatea unei construcții și se bazează pe raționamentul și interpretarea evaluatorului asupra percepțiilor pieței. Primul element analizat în estimarea vârstei efective este vârsta cronologică.

Vârsta cronologică reprezintă numărul de ani care au trecut de la finalizarea construirii clădirii. Aceasta este fundamentală pentru analiza vîrstă-durată de viață, aplicată pentru estimarea deteriorării fizice a componentelor cu durata de viață scurtă și a componentelor cu durata de viață lungă ale unei clădiri.

Durata de viață utilă D_{vu} este perioada de timp în care o construcție sau o componentă a unei construcții poate fi în mod rezonabil considerată că îndeplinește funcția pentru care a fost proiectată. Conform glosarului de IVS 2022, durata de viață utilă reprezintă perioada în care un activ este preconizat a fi disponibil pentru utilizarea de către o entitate.

Durata de viață utilă este diferită de durata de funcționare normală, utilizată pentru determinarea amortizării mijloacelor fixe indicată de HG 2139/2004.

Pentru estimarea deteriorării fizice a proprietății subiect, care rezultă din utilizarea acesteia pe parcursul timpului, inclusiv din lipsa oricărei mentenanțe, pot fi utilizate diferite metode de estimare a sumei/procentajului cu care să se rectifice condiția fizică a proprietăților. A fost utilizată metoda vîrstă-durată de viață utilă.

Deprecierea fizică a fost stabilită pe componente (a se vedea fișele de evaluare clădiri din anexa) și s-a estimat ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- durata de viață consumată, respectiv rămasă pentru structura de rezistență;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora și durata lor normală de viață;
- nivelul deteriorării fizice a clădirii s-a orientat după rezultatul inspecției în teren.

$$D_{fiz} \% = \frac{D_{uc}}{D_{ut}} \times 100 = \frac{D_{uc}}{D_{uc} + D_{ur}} \times 100,$$

în care:

D_{fiz} = deprecierea fizică;

D_{uc} = durata de utilizare consumată;

D_{ur} = durata de utilizare rămasă;

D_{ut} = durata de utilizare totală: $D_{ut} = D_{uc} + D_{ur}$

În România, INCERC (Institutul de Cercetări în Construcții) a elaborat Normativul P135/1999 – Ghid cuprinzând coeficienții de uzură normală la mijloacele fixe din grupa I-A Construcții. De asemenea, în vederea determinării corecte a uzurii fizice a clădirilor ce urmau a fi demolate, INCERC a elaborat un ghid tehnic care a fost legiferat prin HCM 860/1973. În anexele acestui ghid au fost precizate ponderile costurilor elementelor constructive ale fiecărui subsistem component al unei clădiri, duratele de viață utilă a elementelor de construcții și instalații.

De asemenea, bazându-ne pe principiile deprecierei liniare, vârsta efectivă a fiecărui subsistem constructiv se poate determina pe baza costurilor de întreținere, reparații și amenajări efectuate.

Deprecierea funcțională este determinată de defecte ale structurii, materialelor sau proiectului clădirii atunci când se face comparația cu cea mai bună utilizare și cu cele mai adecvate cerințe privind costul efectiv al proiectului funcțional la momentul evaluării. Deprecierea funcțională poate fi cauzată de o deficiență față de standarde și normele pieței, de supraadecvare.

Deprecierea funcțională afectează o clădire în urma unor decizii legate de natura activităților derulate în imobilul respectiv. O clădire care era adecvată funcțional la momentul construcției sale, poate deveni neadecvată pe măsură ce standardele și materialele de construcție se schimbă.

Deprecierea funcțională poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă.

Deprecierea economică rezultată din influențe externe poate afecta valoarea unei proprietăți. Factorii externi se referă la modificarea conjuncturii economice, care afectează oferta și cererea de bunuri și servicii produse de activ sau cheltuielile de exploatare ale activului. Factorii externi se referă și la costul și existența rezonabilă a materiilor prime, utilităților și forței de muncă.

Fișele de calcul pentru determinarea valorii juste a activelor în cazul abordării prin cost cât și rezultatele obținute sunt prezentate în anexele raportului de evaluare

5.4 Abordarea prin venit- Metoda capitalizării venitului (a capitalizării directe)

Această abordare a fost utilizată pentru estimarea valorii juste a următoarelor active:

- clădiri aflate în domeniul privat al mun. Câmpina
- spații locative

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizare, fie din deținerea activului.

Metodele incluse în abordarea prin venit sunt:

- capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ dintr-o singură perioadă i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală
- fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă

Abordarea prin capitalizarea venitului este bazată pe aceleași principii care se aplică și în alte abordări ale evaluării. În mod concret, abordarea consideră ca valoarea este creată de așteptările de beneficii viitoare (fluxuri de venit). *Capitalizarea venitului* utilizează procesele care

calculează valoarea actualizată a beneficiilor viitoare anticipate. Ca și alte abordări, *abordarea prin capitalizarea venitului* poate fi utilizată cu credibilitate numai când există informații comparabile relevante.

Abordarea prin capitalizarea venitului este importantă, în special, pentru proprietățile care sunt cumpărate și vândute pe baza capacității și caracteristicilor lor de a genera câștiguri, precum și în situațiile în care există evidențe de piață pentru susținerea diverselor elemente încorporate în analiză.

Pentru *abordarea prin capitalizarea venitului*, **analiza de piață** este importantă din mai multe motive. Pe lângă oferirea de informații care vor fi prelucrate, analiza de piață furnizează și informații calitative pentru a determina comparabilitatea și pentru a fundamenta importanța aplicabilității rezultatelor analizei.

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe bază de venit, pentru a converti venitul net estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare. Această conversie se realizează fie prin divizarea venitului cu o rată adecvată de venit (rata de capitalizare), fie prin multiplicarea lui cu un factor corespunzător de venit. Algoritmul de calcul pentru estimarea valorii proprietății prin capitalizarea veniturilor obținute din chirie este următorul:

- se estimează o chirie lunară (**Ch**) obținabilă din închirierea proprietății analizate, în condițiile în care proprietatea ar fi liberă și posibil de închiriat la valori de piață. Estimarea acestei chirii se face în funcție de comparabilele găsite pe piața imobiliară din zona analizată.

Pentru a putea fi identificată o chirie obținabilă pentru proprietățile analizate, s-au realizat prospecțiuni pe piața imobiliară specifică a mun. Câmpina. În anexele raportului de evaluare sunt prezentate extrase de pe piața locală privind închirierile de spații locative

- se calculează Venitul Brut Potential (VBP) care reprezintă venitul total anual generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare (grad utilizare integrală), înainte de scăderea cheltuielilor pe care trebuie să le suporte proprietarul:

$$\text{VBP} = \text{Ch} \times \text{Au} \times 12 \text{ luni}$$

- se estimează un Grad de neocupare (**Gno**) rezultat din neocuparea în întregime, sau în anumite perioade, a proprietății și/sau, neplata chiriei de către locatar. În cazul de față, dat fiind specificul proprietății închiriate și mărimea spațiilor, s-a estimat un grad de neocupare de **10-40%**. Aceasta apreciere este susținută și de piața imobiliară specifică proprietății analizate.
- se calculează Venitul Brut Efectiv (VBE) care este venitul brut potențial ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare:

$$\text{VBE} = \text{VBP} \times (1 - \text{Gno})$$

○ se estimează Cheltuielile (CH) din exploatarea proprietății și care intră în sarcina proprietarului (locatorului). Aceste cheltuieli reprezintă costurile periodice aferente deținerii proprietății imobiliare (taxe, impozite, asigurări) și pentru continuarea generării de venituri.

○ se calculează Venitul Net din Exploatare (VNE) care reprezintă venitul net actual sau anticipat rezultat în urma scăderii tuturor cheltuielilor operationale din Venitul Brut Efectiv:

$$\text{VNE} = \text{VBE} - \text{CH}$$

Pentru obținerea valorii de randament a proprietății, se divide Venitul Net din închiriere la rata de capitalizare (*c*) specifică pieței imobiliare corespunzătoare zonei și tipului de proprietate analizate. Legătura dintre valoare și veniturile nete generate de exploatarea proprietății este făcută de rata de capitalizare. Rata de capitalizare (*c*) este un coeficient ce permite transformarea venitului în valoare.

În cadrul prezentului raport, ținând cont de condițiile locale specifice și de valoarea de piață a chiriilor la proprietăți imobiliare comparabile, s-au estimat rate de capitalizare conform anexelor privind capitalizarea veniturilor

Extrase de piață ale ofertelor de vanzare/inchiriere din care rezulta chiriile obținabile respectiv rata de capitalizare sunt prezentate în anexele raportului de evaluare.

Fișele de calcul pentru determinarea valorii juste a activelor, prin metoda capitalizării directe cât și rezultatele obținute sunt prezentate în anexele raportului de evaluare

5.5. ANALIZA REZULTATELOR. OPINIA FINALĂ

Analiza rezultatelor se face prin analizarea unor rezultate obținute prin metode alternative utilizate pentru estimarea finală a valorii. Evaluarea a fost efectuată pentru a răspunde la întrebarea clientului referitoare la o bunurile evaluate. Pentru a putea răspunde la această întrebare s-a urmat un proces de evaluare în cadrul căruia s-au parcurs mai multe etape :

- identificarea, colectarea și analizarea datelor generale și specifice
- determinarea celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare
- aplicarea metodelor de evaluare: abordarea prin cost, abordarea prin venit, abordarea prin comparații de piață

Datele au fost revăzute pentru a avea siguranța că sunt autentice, pertinente și suficiente. În analiza rezultatelor și formularea concluziilor raportului de evaluare au fost respectate următoarele principii :

- valoarea este o predicție
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este o comparație
- orientarea spre piață

Criteriile care au stat la baza estimării valorii de piață sunt:

- adecvarea metodei de evaluare
- precizia
- cantitatea informațiilor

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

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

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

Valorile respective **nu cuprind TVA**.

Este important de subliniat faptul ca **valorile de piata/juste** propuse reprezinta **estimari** facute de evaluator, bazata pe informatiile avute la dispozitie si pe previziunile facute la un moment dat.

Criteriile pe care evaluatorul le-a avut în vedere pentru estimarea valorii finale sunt:

Criteriul I: adecvarea metodelor

☐ **Abordarea prin piață**, atunci când există informații disponibile, este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii de piață. În cazul de față, având în vedere scopul raportului de evaluare dar și cantitatea de informații relevante, existentă pe piață, abordarea prin piață este cea mai adecvată pentru estimarea valorii juste pentru terenuri. Pentru restul activelor fixe corporale ce fac obiectul prezentului raport de evaluare, aceasta metoda nu este recomandată datorită caracterului special al construcțiilor și implicit a lipsei informațiilor de piață disponibile.

☐ **Abordarea prin venit** este adecvată, în general, pentru proprietățile generatoare de venituri. Această abordare este cea mai recomandată pentru estimarea valorii juste a următoarelor active: a spațiilor locative precum și clădire Casa Tineretului

Această abordare conform uzanțelor de evaluare se pretează mai puțin în cazul evaluărilor de proprietăți rezidențiale deoarece astfel de proprietăți, în general, se achiziționează pentru utilizarea proprie și mai puțin pentru închirierea ulterioară. Pentru restul activelor fixe corporale ce fac obiectul prezentului raport de evaluare, aceasta metoda nu a fost aplicată în principal din lipsei informațiilor de piață disponibile

☐ **Abordarea prin cost** devine preponderent relevantă când lipsa activității de pe piață limitează aplicarea abordării prin piață, precum și în situația în care proprietățile nu pot fi evaluate prin abordarea prin venit. Această abordare dă rezultate foarte bune în cazul proprietăților care includ construcții relativ noi, dar este și singura abordare care poate fi aplicată în cazul activelor specializate și pentru care nu există informații de piață suficiente pentru a aplica abordarea prin piață sau abordarea prin venit.

Această abordare este cea mai adecvată pentru activele pentru care abordarea prin piață și abordarea prin venit nu a fost aplicată.

Criteriul II: precizia Calculele sunt precise și corecte în toate abordările utilizate. S-au utilizat tabele de calcul.

Criteriul III: cantitatea și calitatea informațiilor utilizate

EXPERT EVALUATOR
POPESCU CRISTIAN

ȘTAMPILA DE EVALUATOR
SEMNATURA



803.00.01(cont contabil extrabilantier)

	Denumirea și adresa	Valoare actuala	Valoarea justa la data 30.09.2024	Diferente din reevaluare
Nr. Crt.	Active fixe si obiecte de inventar primite in folosinta, total, din care:	4405451		
1		194285	318927	124642
2		194285	318927	124642
3		194285	318927	124642
4		125690	200996	75306
5		78556	125623	47067
6		78556	125623	47067
7		78556	125623	47067
8		78556	125623	47067
9		78556	125623	47067
10		78556	125623	47067
11		78556	125623	47067
12		78556	125623	47067
13		78556	125623	47067
14		78556	125623	47067
15		72406	115788	43382
16		125690	200996	75306
17		78556	125623	47067
18		78556	125623	47067
19		78556	125623	47067
20		78556	125623	47067
21		78556	125623	47067
22		78556	125623	47067
23		78556	125623	47067
24		78556	125623	47067
25		78556	125623	47067
26		78556	125623	47067
27		35911	57428	21517
28		35911	57428	21517



29		125690	200996	75306
30		78556	125623	47067
31		78556	125623	47067
32		78556	125623	47067
33		97612	125623	28011
34		78556	125623	47067
35		97612	125623	28011
36		78556	125623	47067
37		78556	125623	47067
38		78556	125623	47067
39		97612	125623	28011
40		66324	106061	39737
41		42500	62811	20311
42		78556	125623	47067
43		78556	125623	47067
44		78556	125623	47067
45		78556	125623	47067
46		78556	125623	47067
47		78556	125623	47067
48		78556	125623	47067
49		157112	251245	94133
50		35911	57428	21517
51		35711	46660	10949



bugete
budale



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



DIRECȚIA ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat
Compartimentul A.D.P.P.

Nr. 54390 19. DEC. 2024

Aprobat,
PRIMAR

Nistor Irina Mihaela
P/ Viceprimar,
[Signature]

NOTĂ INTERNĂ

Către,

DIRECȚIA ECONOMICĂ A MUNICIPIULUI CÂMPINA

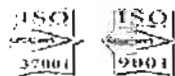
Serviciul Buget Finanțe Contabilitate

Municipiul Câmpina, Str. Calea Doftanei, nr. 18

Având în vedere cererea înregistrată sub nr. 48586/18.11.2024, prin care doamna [redacted] în calitate de chiriaș, solicită cumpărarea locuinței realizate de către A.N.L. prin programul de credit ipotecar, situată în Municipiul Câmpina, str. [redacted] vă rugăm să ne comunicați **valoarea de inventar reevaluată** a acesteia, iar dacă aceasta nu a fost reevaluată să procedați la reevaluarea acesteia.

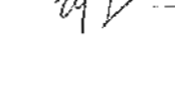
Temeiul juridic ce stă la baza vânzării locuințelor realizate de către A.N.L. prin programul de credit ipotecar este reprezentat de art. 4 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea A.N.L., cu modificările și completările ulterioare. Astfel, conform art. 4 alin. (8) din actul normativ amintit anterior, se prevede că **valoarea de vânzare** pentru locuințele realizate de către A.N.L. prin programul de credit ipotecar este dată de **valoarea de inventar a locuinței, actualizată conform prevederilor legale în vigoare**, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale și virată către A.N.L.

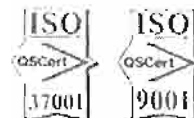
Având în vedere că la data intrării în vigoare a Ordonanței nr. 24/2024 pentru modificarea și completarea Legii nr. 152/1998, respectiv la data de 03.02.2024, există **cererea înregistrată sub nr. 49402/10.11.2022, nesoluționată**, prin care doamna Marin



Mihaela Carmen solicita cumpărarea locuinței, se aplică prevederile art. III alin (2) din Ordonanța nr. 24/2024 care prevede că: *"Locuințele pentru care există cereri de cumpărare, la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe, se vând în condiții similare locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în materie de vânzare aplicându-se în mod corespunzător."*

De asemenea, menționăm că în conformitate cu art. 19³ alin. (4²) din Normele Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea A.N.L., **cererile de cumpărare trebuie soluționate în termen de 90 de zile** de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute. În caz contrar, titularii contractelor de închiriere se pot adresa instanțelor judecătorești în condițiile prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

	NUME ȘI PRENUME	FUNCȚIA	SEMNĂTURA	DATA
Întocmit	Honciu Gabriela	Consilier IA		17.12.2024
Verificat	Crîjanovschi Grigore	Șef Serviciu A.D.P.P.		17.12.2024
Avizat	Oprescu Eliza	Director Executiv A.D.P.P.		17.12.2024



Direcția Economică
Serviciul Buget Finanțe Contabilitate

Nr. 54390/27.01.2025

APROB,
PRIMAR,
NISTOR IRINA MIHAELA

RĂSPUNS NOTĂ INTERNĂ

Către,
DIRECȚIA ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat
Compartiment A.D.P.P

Având în vedere nota internă înregistrată cu numărul 54390/19.12.2024 vă comunicăm că valoarea înregistrată în evidențele contabile pentru locuința A.N.L., strada [redacted] este 194.285,00lei.

Menționăm că valoarea transmisă este valoarea justă la data 31.12.2018 conform raport de reevaluare(completare) nr.45/09.09.2019.

Vă vom transmite noua valoare în momentul acceptării raportului de reevaluare și înregistrării în evidențele contabile extrabilanțiere a acesteia.

	NUME ȘI PRENUME	FUNCȚIA PUBLICĂ	SEMNĂTURA	DATA
Întocmit	Panaite Carmen	Consilier superior		23.01.2024
Avizat	Pulez Loredana	Director executiv economic		23.01.2024

Date cu caracter confidențial conform REGULAMENTULUI U.E. nr. 679 din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date.

Fisa de cont pentru operatiuni diverse - LEI

Criterii analitic cont:

Criterii buget:

Criterii cont corespondent:

Criterii perioada:

Criterii articol bugetar

Criterii obiectiv:

Activitate de bazaBuget cumulat

Toate conturile corespondente

01-01-2024 31-12-2024

Toate clasificările bugetare

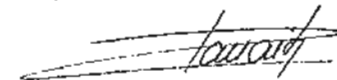
Toate investițiile

Utilizator: Panaite Carmen

22-01-2025 14:45

803 00 01 - Active fixe si obiecte de inventar primite în folosinta

Data	Document		Explicatii	Simbol cont corespondent	Debit	Credit	D/C	Sold
	Felul	Nr.						
Sold 31-12-2023							D	194,285.00
Total rulaje perioada					0.00	0.00		
Sold initial debit			194,285.00	Sold initial credit				0.00
Rulaj curent debit			0.00	Rulaj curent credit				0.00
Total rulaje debit			0.00	Total rulaje credit				0.00
Total sume debit			194,285.00	Total sume credit				0.00
Sold final debitor			194,285.00	Sold final creditor				0.00

SERVICIUL BUGET FINANȚE CONTAB
 PANAITÉ CARMEN


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

Nr. 45/09.09.2019

RAPORT DE EVALUARE - COMPLETARE

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



**Întocmit
Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR
Ec. POPESCU CRISTIAN**

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





48586 / 18.11.2024
NRI-DMS-924123

GA/21.11.24

AB-ADPP
Ref (20.11.2024)

CERERE CUMPĂRARE LOCUINȚĂ A.N.L.

Doamna Primar,

Subsemnatul(a) [redacted]
domiciliat(ă) în [redacted] str. [redacted]
blo [redacted] ap. [redacted], în calitate de titular
al Contractului de închiriere nr. 52359 din 16.12.2021
valabil până la data de 16.12.2024, vă rog sa-mi aprobați
cumpărarea locuinței pentru tineri destinată închirierii, construită prin
A.N.L., situată în CÂMPINA str. [redacted] bloc [redacted] ap
[redacted]

Telefon contact [redacted]

Doresc sa achit prețul locuinței astfel:

- integral, la încheierea contractului de vânzare;
- în rate egale, pe o perioada de _____ ani cu avans de _____ %.

Data 15.11.2024

Semnatura

[redacted signature]

Am fost informat că datele cu caracter personal sunt prelucrate în scopul și pentru îndeplinirea atribuțiilor legale ale instituției.

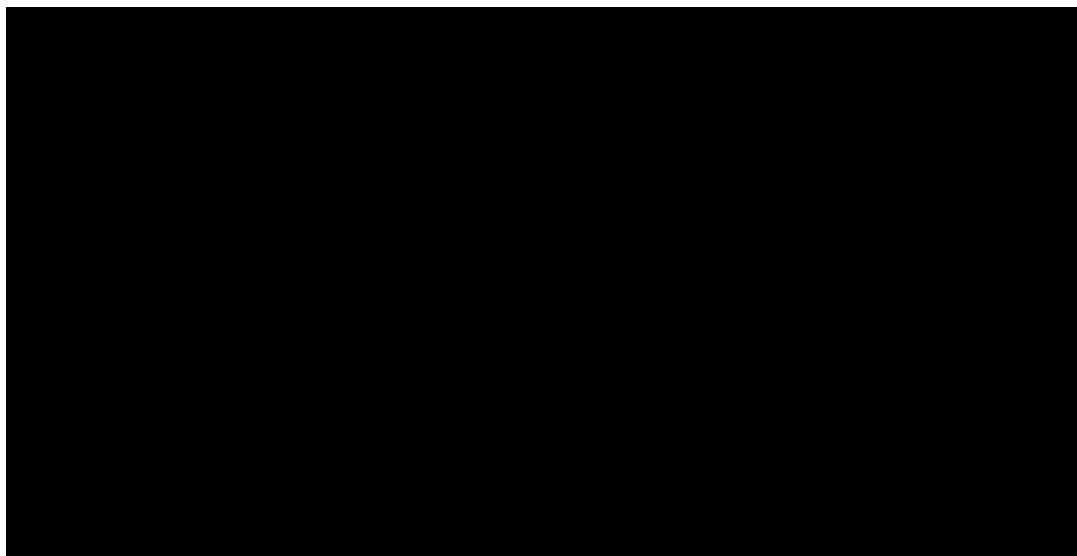
Am luat la cunoștință că informațiile din cererea depusă și din actele anexate la aceasta vor fi prelucrate de către Primăria Municipiului Câmpina cu respectarea prevederilor Regulamentului (UE) 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.

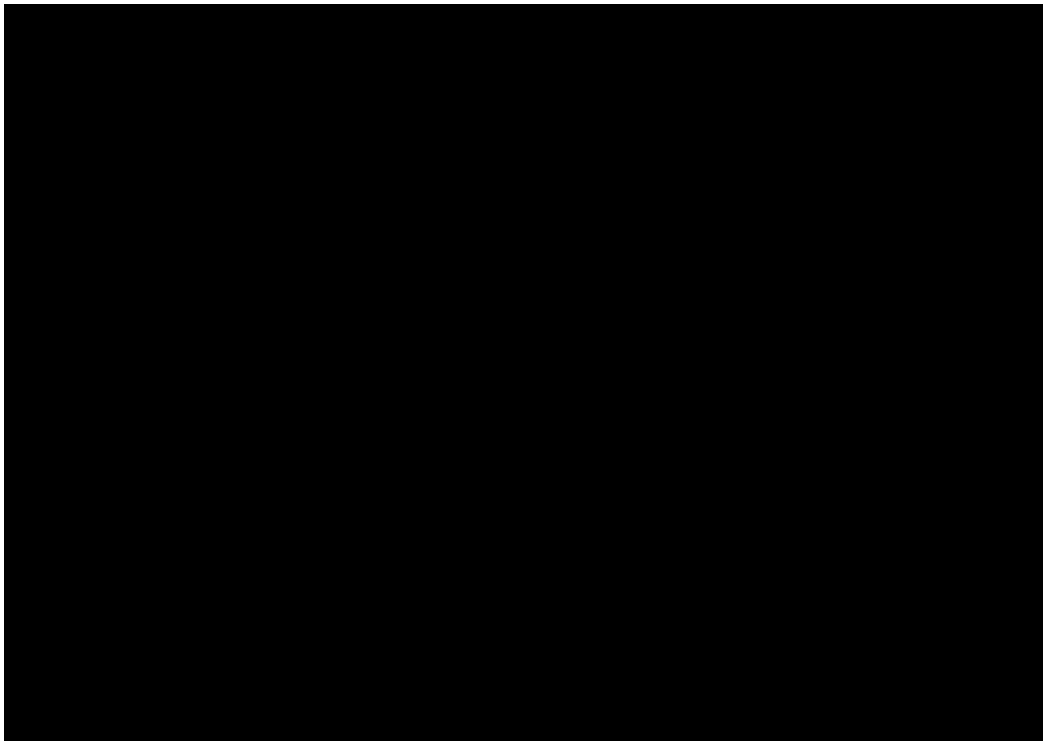
Doamnei Primar al Municipiului Câmpina

ACTE NECESARE CUMPĂRĂRII LOCUINȚELOR PENTRU TINERI DESTINATE ÎNCHIRIERII, CONSTRUITE PRIN A.N.L.

1. Cerere tip ;
2. Adeverință eliberată de unitatea angajatoare/ cupoane de pensie care să conțină venitul net realizat pe ultimele 12 luni pentru soț, soție și ceilalți membrii majori ai familiei menționați în contract;
3. Pentru persoanele care cumulează venituri din profesii liberale, se va prezenta dovada pentru veniturile realizate eliberată de Administrația Finanțelor Publice;
4. Pentru persoanele care nu au înregistrat venituri, se va prezenta declarație pe proprie răspundere autenticată la notariat;
5. Declarație notarială –pentru soț, soție și toți membrii familiei menționați în contract din care să rezulte : « titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia -soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia să nu dețină o altă locuință proprietate personală, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-parti dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp» « titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia -soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia să nu dețină un teren atribuit conform prevederilor Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor sub 35 de ani pentru construirea unei locuințe proprietate personală »;
6. Certificat de rol fiscal pentru soț și/sau soție și ceilalți membri majori aflați în contractul de închiriere, care să ateste achitarea la zi a tuturor contribuțiilor datorate;
7. Adeverințe de la furnizorii de utilități care să ateste achitarea la zi a debitelor către furnizorii de utilități ;
8. Adeverință eliberată de administratorul blocului pentru cheltuielile de întreținere, că sunt achitate la zi;
9. Copie contract de închiriere;
10. Copii xerox de pe actele de identitate pentru soț, soție și ceilalți membrii majori ai familiei menționați în contract și copie certificate de naștere pentru copii minori;
11. Certificat căsătorie sau sentință de divorț după caz, în copie.

• ORICE NECONFORMITATE ÎNTRE ACTELE SOLICITATE ȘI CELE PREZENTATE DE SOLICITANT VA DUCE LA RESPINGEREA CERERII SOLICITANTULUI.





DA
Date
Date

NI
No

Pr
Pre

Se
Se

Lo
Lie
Pla

DA

TA

MA
Mèr

Ac
Acte
Birt
inn
enre
regi
Me
Mer

--
--
--

Elit
Delit

DATE
Date

Code
Code
Pursu

NUM
Nomb

Pre
Pren

Date
Date
Date

Loc
Lieu
Place

Num
d'upa
Nomb
Surn

DATE

TATA
Père
Father

MAN
Mère
Mother

Data
200

Act d
Acte de
Mortu
integ
enregis
register

Ment
Mention

Eliber
Delivree

DUPLICAT
SOLICITĂM AUTENTIFICAREA PREZENTULUI INSCRIS

DECLARAȚIE

Subsemnații: [REDACTAT] cetățean român, CNP

[REDACTAT] născut în Municipiul Câmpina, Județul Prahova, domiciliat în orașul

[REDACTAT] Județul Prahova, identificat cu [REDACTAT]

eliberată la data de [REDACTAT] de SPCLEP Breaza și [REDACTAT]

[REDACTAT] născută în Municipiul Câmpina, Județul Prahova,

domiciliată în [REDACTAT] identificată

cu CI seria [REDACTAT] eliberată la data de [REDACTAT]

declarăm pe proprie răspundere, sub sancțiunile prevăzute de Codul Penal pentru fals

în declarații, în nume propriu, cât și pentru fiul nostru [REDACTAT]

[REDACTAT] născut la data de [REDACTAT] 8 în Municipiul [REDACTAT]

următoarele:-----

• *titularul cererii de locuință și ceilalți membri ai familiei acestuia – soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia, nu dețin și nu au deținut o altă locuință în proprietate și/sau nu sunt beneficiarii unei alte locuințe cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea, în Municipiul Câmpina, Județul Prahova.*-----

Dăm prezenta declarație spre a servi la Primăria Municipiului Câmpina, Județul Prahova, în vederea atribuirii unei locuințe destinate închirierii.-----

Tehnoredactat și autentificat de Notarul Public MIHAELA IVAN, astăzi, 08 aprilie 2025, într-un singur exemplar original care se păstrează în arhiva biroului notarial.-----

Pentru prezentul act se emit 2 duplicate, astăzi, data autentificării actului autentic notarial, din care 1 exemplar se păstrează în arhiva biroului notarial alături de actul autentic și 1 exemplar se înmânează părții.-----

DECLARANTI,

MARIN CONSTANTIN-ALIN
S.S.

MARIN MIHAELA-CARMEN
S.S.

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA ORAS BREAZA



Str.Republicii, nr.82B;Cod fiscal:2845486;
Telefon: 0244 340 508; 0244 341 460; Fax: 0244 340 428
e-mail:contact@primariabreaza.ro
web site:www.primariabreaza.ro

NR.32511/dosar IV/C/a/27/14.11.2024

ADEVERINTA

In baza solicitarii, inregistrata la sediul Primariei orasului Breaza sub nr.32511/13.11.2024 formulata de [REDACTED]

[REDACTED] si procedand la verificarea evidentelor agricole, adeverim ca susnumitii nu figureaza inregistrati in registrul agricol din anul 2024 cu imobil(teren si casa)

Prezenta s-a eliberat spre a servi *solicitantilor la PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA.*

S-a achitat taxa de 10 lei cu chitanta nr.13489/2024

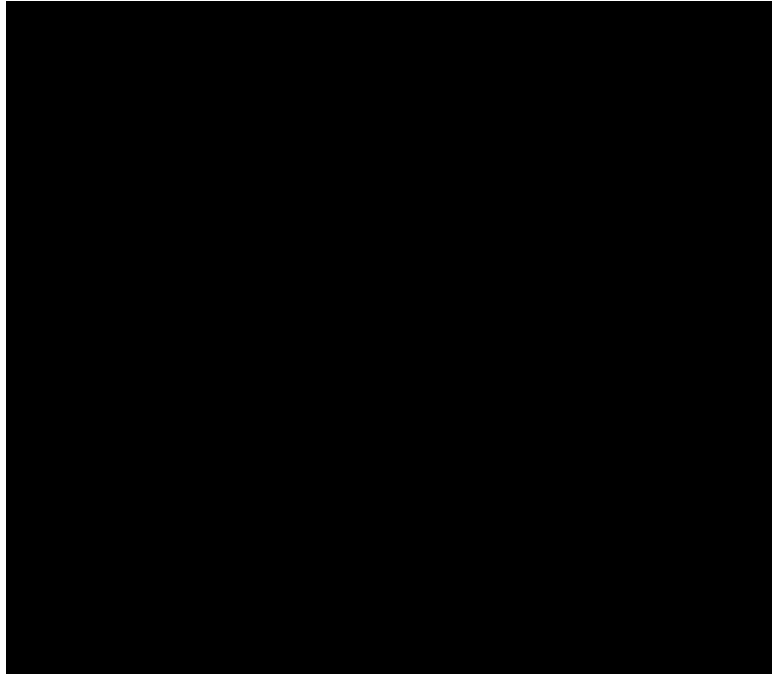
SECRETAR GENERAL ORAS,
GORAN MARIA CATALINA



COMPARTIMENT AGRICOL SI CADASTRU,
DABIJA PETRUTA

Responsabil	Nr.pag/nr.cx.	Nume si prenume	Funcția publică	Semnatura	Data
Redactat	1/2	Dabija Petruta	Inspector		14.11.2024

„Prezentul înscris conține date cu caracter personal ce intră sub protecția Regulamentului (UE)2016/679. Persoanele vizate cărora li se adresează prezentul înscris, precum și terțele persoane care intră în posesia acestuia au obligația de a proteja, conserva și utiliza datele în realizarea scopului prevăzut, cu respectarea prevederilor cuprinse în Regulamentul (UE)2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal privind libera circulație a acestor date.,



Unitate de învățământ: LICEUL TEHNOLOGIC "CONSTANTIN ISTRATI"
MUNICIPIUL CAMPINA

Adresă: STR. GRIVITEI, NR. 91

Cod fiscal: 2843000

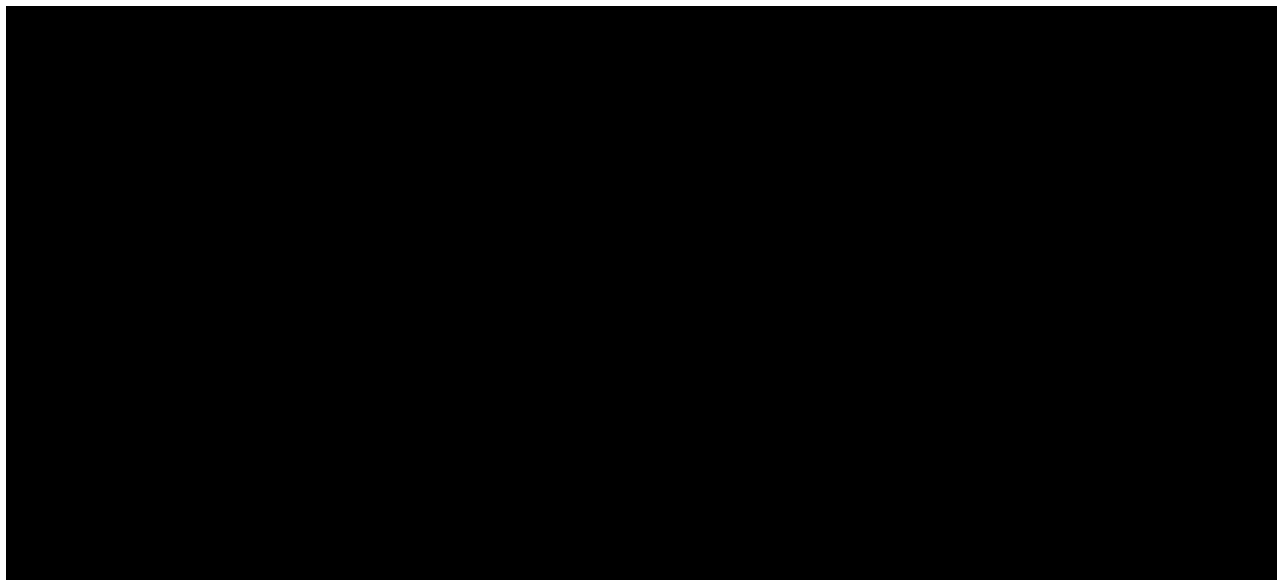
Număr 918

Data înregistrării 08.04.2025

ADEVERINȚĂ

Prin prezenta se adeverește că Dl/Dna [REDACTED] eliberat
de [REDACTED] la data de [REDACTED] cu domiciliul în MUN BUCUREȘTI, Strada
[REDACTED] Județul PRAHOVA este salariatul/salariata unității
[REDACTED].

În perioada 03.2024 - 02.2025 a obținut următoarele:



Prezenta s-a eliberat pentru a-i servi la: PRIMĂRIE

DIRECTOR
POPA MARILENA CLAUDIA

SECRETAR
APOSTOL SIMONA MIHAELA



SMC

Spitalul Municipal Câmpina

STR. SG.MAJ. EROU GRIGORE NICOLAE, NR.4

TEL./ FAX : 0244.337.351 / 0244.334.124

Email: secretariat@spitalcampina.ro

Web: www.spitalcampina.ro

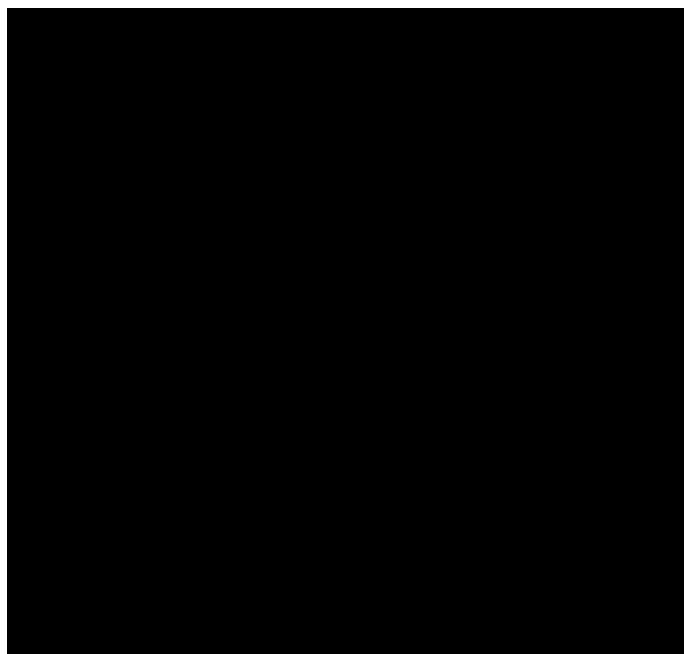
NR. 4496 / 8.04.2025

ADEVERINTA

Prin prezenta se adevereste ca [REDACTED]

[REDACTED] este încadrat în unitatea noastră sanitară cu contract individual de muncă pe perioadă nedeterminată, în funcția de [REDACTED]

În perioada 01.04.2024 - 31.03.2025 a beneficiat de următoarele venituri nete:



Am eliberat prezenta spre a-i servi la Primărie.

Manager
Ec. Niculescu Marius



Sef Serviciu R.U.N.O.S.
Ec. Duricu Simona

Intocmit
Rf. Lamba Maria



Precizăm că prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate. ☒

Județul Prahova, Campina
Direcția Economică - Impozite și Taxe Locale

08.04.2025 14 26

Consilier Ionescu Ana

Rol: 1061189 Contribuabil: [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALĂ PENTRU PERSOANE FIZICE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE ȘI ALTE VENITURI DATORATE BUGETULUI LOCAL *

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei [REDACTED] nr. 15627 / data 08.04.2025 cu domiciliul în [REDACTED], legitimat(a) prin B.I./C.I./C.I.P./Pasaport seria RK nr. [REDACTED], și a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităților administrației publice locale la nr. de rol nominal unic 1061189 se atestă următoarele:

Contribuabilul MARIN MIHAELA-CARMEN, cu domiciliul în [REDACTED] MUNICIPIUL BUCUREȘTI, România, nu figurează în evidențele fiscale cu bunuri.

La data de întâi a lunii următoare eliberării prezentului certificat de atestare fiscală NU figurează în evidențele compartimentului fiscal cu creanțe bugetare de plată scadente către bugetul local, conform evidențelor existente la data întocmirii.

În cazul utilizării pentru deschiderea procedurii succesorale certificatul se poate elibera cu debitele înregistrate până la data decesului 6) iar notarul are obligația înscrierii în certificatul de moștenitor a debitelor ce revin moștenitorilor și comunicarea către organul fiscal a unei copii de pe certificatul de moștenitor.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru: PRIMARIA CAMPINA - CUMPARARE APARTAMENT ANL

Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează. Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul, cu excepția cazului în care pentru bunul ce se înstrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul. Actele prin care se înstrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare sunt nule de drept.

Precizăm că prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate.

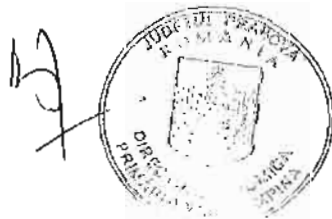
Alte mențiuni ale organului fiscal local

Termenul de valabilitate: 30 de zile de la data emiterii

Conducatorul organului fiscal local

Ec. Birigiu Cnști-Vasile

Operator
Consilier Ionescu Ana



zenta înscris conține date cu caracter personal ce intră sub protecția Regulamentului (UE) 2016/679. Persoanele vizate cărora li se adresează prezentul înscris, precum și ele persoane care intră în posesia acestuia au obligația de a proteja, conserva și folosi datele cu caracter personal în condițiile prevăzute de Regulamentul (UE) 2016/679.

- 1) Sora exemplu notarul public conform delegării date de către contribuabil.
- 2) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executorii judecătorești/bancari.
- 3) Moștenitorii trebuie să facă dovada decesului titularului cu copia actului de deces.
- 4) Contribuabilul figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri: ... proprietate-folosință din data: ... /a te situați.
- 5) În cazul în care informațiile nu au loc în această secțiune, organul fiscal local poate elibera o anexă la certificatul de atestare fiscală, făcând mențiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscală va avea anketă și va purta semnăturile și stampila organului fiscal local. Anexa este valabilă doar însoțită de certificat.
- 6) Debitele înregistrate până la data decesului vor completa pasivul masei succesorale. Debitele înregistrate după data decesului reprezintă de drept sarcină fiscală a moștenitorilor.
- *) Certificatul de atestare fiscală se poate elibera și în format electronic.

ASOCIATIA DE PROPRIETARI 961
CAMPINA

82/08.04.2025

ADEVERINTA

Prin prezenta se adevereste ca d-l(d-na) [REDACTED]
[REDACTED] (nu are) datorii catre asociatia de
proprietari. 961
S-a eliberat pentru.....PRIMARIE.....

Data..08..04..2025

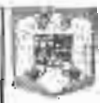


GRUPUL SOCIETĂȚI GENERALE
BROD
024 302 61 91, număr apelabil din orice rețea de telefonie mobilă
024 302 61 91, număr apelabil din orice rețea de telefonie fixă
024 302 61 91, număr apelabil din orice rețea de telefonie fixă

GRUPUL SOCIETĂȚI GENERALE
BROD
024 302 61 91, număr apelabil din orice rețea de telefonie mobilă
024 302 61 91, număr apelabil din orice rețea de telefonie fixă
024 302 61 91, număr apelabil din orice rețea de telefonie fixă

GRUPUL SOCIETĂȚI GENERALE
BROD
024 302 61 91, număr apelabil din orice rețea de telefonie mobilă
024 302 61 91, număr apelabil din orice rețea de telefonie fixă
024 302 61 91, număr apelabil din orice rețea de telefonie fixă

ROMANIA
Județul Prahova, Campina
Secția Economică - Impozite și Taxe Locale
Codul de identificare fiscală (C.I.F.): 2843272
Calea Doctanei, Nr. 18
Telefon: 0244 374425
ELEMENTE DE IDENTIFICARE A CREDITORULUI



Seria: 131256/2025 Nr: 166626 {11
Model 2016 I TL 1 - Regim speci
Origine

CHITANȚĂ
PENTRU INCASAREA CREANTELOR BUGETELOR
LOCALE

PF
Codul de
C.I.F. reprezintă codul de identificare fiscală, atribuit potrivit legii, care poate fi:
codul numeric personal, numărul de identificare fiscală, codul de înregistrare
fiscală sau codul unic de înregistrare, după caz.

ELEMENTE DE IDENTIFICARE A CONTRIBUABILULUI
Contribuabil:
[Redacted]

MATRICOLA	DENUMIREA CREANTEI BUGETULUI LOCAL	CODUL din clasificatia bugetara	SUMELE INCASATE - lei -			
			CREANTELOR PRINCIPALE		CREANTE ACCESORII	TOTAL
			CURENTE *)	RESTANTE **)		
468418	Chirie locuinta ANL	RO61TREZ52221A300530XXX	558,82	0,00	0,00	558,82
	[Redacted]	[Redacted]	558,82	0,00	0,00	558,82
	Chirie locuinta ANL - Rotunjire	RO61TREZ52221A300530XXX	0,18	0,00	0,00	0,18
TOTAL			559,00	0,00	0,00	559,00

Suma achitată în litere: cinci sute cincizeci și nouă lei
Platitor: MARIN MIHAELA-CARMEN 2760625290578
Mențiuni APRILIE 2025, Achitat prin POS, număr document plată: 166626
*) Obligații fiscale principale cu termene de plată în anul curent
**) Obligații fiscale restante la data de 31 decembrie a anului fiscal precedent

DATA INCASARII: 08.04.2025 13:25

ELEMENTELE DE IDENTIFICARE
A INCASATORULUI
Mateescu Aurelia
(prenumele și numele)
(semnatura)
Prezentul înscris conține date cu caracter personal ce intră sub protecția Regulamentului (UE) 2016/679. Persoanele vizate cărora li se adresează prezentul înscris precum și terțele persoane care intră în posesia acestuia au obligația de a proteja, conserva și folosi datele cu caracter personal în condițiile prevăzute de Regulamentul (UE) 2016/679.



FACTURA

Sena FLS nr.

Data. 06167745
26.03.2025

Consum pe luna 3/2025

Descriere	UM	Cant	Pret Lei-	Valoare -Lei-	Val. TVA -Lei-
1	2	3	4	5	6
Colectare si transport deseuri reciclabile	pers	3.00	4.04	12.12	2.30
Colectare si transport deseuri biodegradabile	pers	3.00	7.48	22.44	4.26
Colectare si transport deseuri reziduale	pers	3.00	5.74	17.22	3.27
Sortare deseuri reciclabile (SS)	pers	3.00	0.77	2.31	0.44
Tratare mecano-biologica deseuri (SfMB)	pers	3.00	4.77	14.31	2.72
Depozitare deseuri	pers	3.00	0.00	0.00	0.00
CEC sortare	pers	3.00	0.00	0.00	0.00
CEC tratare mecano-biologica	pers	3.00	0.00	0.00	0.00
CEC depozitare	pers	3.00	0.00	0.00	0.00
Reducere factura contributie OIREP	pers	-3.00	0.00	0.00	0.00
Total:				68.40	12.99
Moneda de facturare: RON			Total factură (col5 + col 6):		81.39
0006798671			Sold Anterior:		319.85
			Total de plată:		401.24

Semnătura și stampila

Valabil fără stampila conform art. 114 al 2-lea din Legea 227/2015.
 Tariful pentru gestionarea deșeurilor a fost calculat conform Ordinului președintelui ANRSC nr. 640/2015 și nr. 32/2021.
 Neachitarea facturii în termen de 30 de zile de la data scadenței, atrage după sine penalizările prevăzute în art. 114 al 2-lea din Legea 227/2015.
 Penalizațiile se datorează începând cu ziua de la data scadenței.

Unitatea: Floricon Salub SRL
 Adresa: Str. Oborului nr. 6, Câmpina,
 105600, jud. Prahova
 Nr. O.R.C. J29/91/1993
 C.I.F. RO 2992339

Seria CFLS

nr. 06167745

CHITANȚA

Suma de:

81.39

Reprezentand cu
 fact.06167745/26.03.25

0006798671



Cășier



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

NR. 52359 16. DEC. 2021

CONTRACT DE INCHIRIERE
pentru locuinte construite de A.N.L., prin credit ipotecar, in municipiul
Campina, necontractate, transmise de ANL in administrarea Municipiului
Campina

I. PARTILE CONTRACTULUI

MUNICIPIUL CAMPINA, in calitate de administrator, cu sediul in municipiul Campina, B-dul Culturii, nr. 18, judetul Prahova, prin reprezentantii sai legali

[REDACTED], a intervenit prezentul contract de inchiriere.

II. OBIECTUL INCHIRIERII

Primul, in calitate de administrator, inchiriaza, iar al doilea, in calitate de chirias, ia cu chirie locuinta din localitatea Campina, [REDACTED] judetul Prahova, in suprafata construita desfasurata de 98,73 mp.

Locuinta care face obiectul contractului va fi folosita de titular si familia sa:

Locuinta descrisa la cap.II se preda in stare de folosinta, cu instalatiile si inventarul prevazute in procesul-verbal de predare-preluare incheiat intre subsemnatii, care face parte integranta din prezentul contract.

Termenul de inchiriere este de 1 an de la data repartizarii, cu incepere de la data de 15.12.2021, pana la data de 15.12.2022.

La expirarea termenului, contractul poate fi reinnoit cu acordul ambelor parti.

III. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

Chiria lunara de 475,24 lei, stabilita prin HCL nr.183/25.11.2021, este calculata in conformitate cu prevederile legale si se modifica ori de cate ori legislatia in vigoare o impune. Cunoasterea prevederilor legale cade si in sarcina locatarului.

Chiria se datoreaza incepand cu data de 15.12.2021 si se va achita lunar, la casieria Directiei Economice a Primariei municipiului Campina, avand sediul in mun. Campina, Calea Dofanei, nr.18.

Neplata la termen a chiriei atrage majorari de intarziere de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de intarziere, incepand cu prima zi care urmeaza celei in care suma a devenit exigibila, fara ca majorarea sa poata depasi totalul chiriei restante. Aceste majorari se vor reactualiza in functie de modificarile si completarile ulterioare ale legislatiei in domeniu.

În caz de neplată a chiriei, trei luni consecutiv, contractul va fi reziliat, după notificarea prealabilă a locatarului cu cel puțin 30 de zile înainte, iar executarea se va face conform prevederilor legale în vigoare, locatarul fiind obligat să achite chiria restantă, precum și dobânda și cheltuielile de judecată.

IV. OBLIGAȚIILE PARTILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNȚETINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

a) Obligațiile locatarului:

- să predea locatarului bunul dat în locațiune;
- să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata locațiunii;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie etc.);

- să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii, conform destinației stabilite. Dacă, după încheierea contractului, se ivește nevoia unor reparații care sunt în sarcina locatarului, iar acesta din urmă, deși încunostiințat, nu începe să ia de îndată măsurile necesare, reparațiile pot fi făcute de locatar.

b) Obligațiile locatarului:

- să ia în primire bunul dat în locațiune;
- să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilite prin contract;
- să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de locațiune;
- să asigure reparațiile locative, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului;
- să asigure reparațiile de întreținere curentă;
- să folosească bunul luat în locațiune cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilite prin contract sau, în lipsă, potrivit celei prezumate după anumite împrejurări, cum ar fi natura bunului, destinația sa anterioară ori cea potrivit căreia locatarul îl folosește;

- locatarul poate ceda contractul de locațiune altui locatar sau subinchiria locuința, numai cu acordul scris al locatarului;

- să îi notifice de îndată locatarului necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror altor cheltuieli.

V. EXPIRAREA TERMENULUI CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE Contractul de locațiune încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă. Dacă la expirarea termenului locațiunii locatarul continuă să-și îndeplinească obligațiile, se consideră încheiată o nouă locațiune, în aceleași condiții, pe o durată egală cu durată prezentului contract(cf.art.1.810 Codul Civil)

VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE

Locatarul poate denunța unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile. Orice clauză contrară este considerată nescrisă.

VII. REZILIEREA CONTRACTULUI

Atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii.

Atunci când locatarul subînchiriază locuința deținută, cedează locațiunea sau schimbă destinația spațiului închiriat, locatorul are dreptul să rezilieze contractul de închiriere, iar locatarul va fi obligat la repararea eventualelor daune cauzate.

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

-La cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile;

-La cererea locatorului, atunci când:

- locatarul a pricinuit stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și a oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

-locatarul are un comportament care face imposibilă convietuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

-locatarul nu a respectat clauzele contractuale.

-dacă se dovedește ca locatarul nu a folosit locuința o perioadă neîntreruptă mai mare de 6 luni.

-La cererea asociației de proprietari atunci când locatarul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune, pe o perioadă de 3 luni.

-Când interesul public sau siguranța în exploatare o impun, în baza unei notificări prealabile în termen de 60 de zile.

În cazul rezilierii contractului sau a constatării rezilierii, evacuarea locatarului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, iar locatarul este obligat la plata chiriei prevăzută în contract și a eventualelor penalități, până la eliberarea efectivă a spațiului.

VIII. CLAUZE FINALE ȘI SPECIALE

-Locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

-Orice modificare sau îmbunătățire adusă spațiului (compartimentări, separări, de instalații, schimbări de destinație, etc.) se face numai cu acordul **LOCATORULUI** și în condițiile stabilite de acesta, iar la sfârșitul locațiunii nu îndreptățește **LOCATARUL** să solicite contravaloarea lucrărilor.

-Eventualele litigii izvorâte din încheierea și derularea contractului de închiriere se vor rezolva pe cale amiabilă. În caz contrar, se va apela la instanțele de judecată competente, respectiv Judecătoria Campina sau Tribunalul Prahova-Secția Contencios Administrativ.

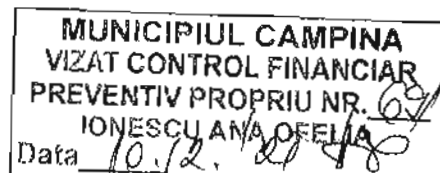
Acest contract reprezintă voința părților și orice modificare sau completare a clauzelor contractuale se poate face numai în scris și cu acordul ambelor părți.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi..... 3 exemplare.

LOCATOR

Adm. public
Secretar General
Director economic
Dir. juridic
Sef serviciu JRUL
Intocmit

-Dobre Adrian Florin
-Moldoveanu Elena
-Visan Marius
-Iulian Anton
-Voicu Monica
-Cons. Melincianu Dana





ROMANIA JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA

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

DIRECTIA JURIDICA
Compartimentul de Indrumare a
Asociatiilor de proprietari

NR. 52522/ 17. DEC. 2021
DOSAR II/A//c.11

PROCES VERBAL
de predare - primire

Incheiat astazi 17.12.2021 intre Municipiul Campina prin reprezentantii sai legali in calitate de predator [redacted] in calitate de primitor, cu ocazia predarii - primirii spatiului de locuit amplasat in imobilul situat in mun. Campina, [redacted]

Locuinta se predă in stare de folosinta, cu toate instalatiile si echipamentele in stare de functionare (sanitare, electrice, termice) .

Index apa: rece 40
calda 6
Index gaze: 134
Index lumina: 3.

PREDATOR

PRIMITOR

	NUME SI PRENUME	FUNCTIA PUBLICA	SEMNATURA	DATA
INTOCMIT	Melincianu Dana	Consilier superior	[Signature]	17.12.2021



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

Nr.

36492

ACT ADITIONAL NR 1

la contractul de inchiriere nr. 52359/16.12.2021, pentru spațiul cu destinația de locuință situat în municipiul Campina, [REDACTED]

Noi, partile contractului de inchiriere:

Municipiul Campina, cu sediul în municipiul Campina, B-dul Culturii, nr.18, jud.Prahova, prin reprezentanții săi legali, în calitate de **locator**

Și [REDACTED]

[REDACTED] în calitate de **locatar**, am convenit următoarele :

Art.1. Chiria lunară este de **480,60 lei/lună**, (exclusiv TVA) stabilită prin H.C.L. nr.168/ 31.08.2022. Chiria se datorează începând cu data de 01.09.2022 și se va achita lunar, în numerar, la casieria Direcției Economice a Primăriei municipiului Campina, având sediul în mun. Campina, Calea Doftanei, nr.18.

Neplata la termen a chiriei atrage majorări de întârziere de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante. Aceste majorări se vor reactualiza în funcție de modificările și completările ulterioare ale legislației în domeniu.

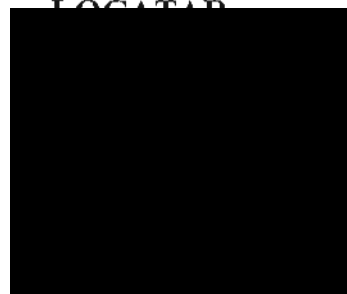
Art.2. Celelalte clauze ale contractului rămân neschimbate.

Art.3. Prezentul act adițional face parte integrantă din contract și s-a întocmit în 3 exemplare, toate originale.

LOCATOR

Adm.public - Dobre Adrian Florin
Secretar general - Elena Moldoveanu
Sef serv.imp si taxe-Cristi Birligiu
Dir.juridic - Iulian Anton
Sef Serv.JRUL - Voicu Monica
Intocmit - Cons. Melincianu Dana

LOCATAR



529
13.09/22



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

Nr. 375 A 28.12.2023

ACT ADITIONAL NR. 2

la contractul de inchiriere nr. 52359/16.12.2021, pentru spatiul cu destinatia
de locuinta situat in municipiul Campina, str.Eruptiei, [REDACTED]

Noi, partile contractului de inchiriere:

Municipiul Campina, cu sediul in municipiul Campina, B-dul Culturii, nr.18,
jud.Prahova, prin reprezentantii sai legali, in calitate de **locator**

[REDACTED] in calitate de **locatar**, am convenit urmatoarele :

Art.1.Termenul de inchiriere este de 1(un)an, incepand cu data de 15.12.2022
pana la data de 14.12.2023.

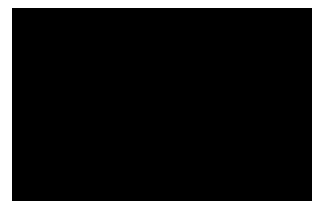
La expirarea termenului, contractul poate fi reinnoit cu acordul ambelor parti.

Art.2.Celelalte clauze ale contractului raman neschimbate.

Art.3.Prezentul act aditional face parte integranta din contract si s-a intocmit
in 3(trei) exemplare, toate originale.

LOCATOR

Adm. public -Dobre Adrian Florin
Secretar general-Moldoveanu Elena
Sef serv imp si taxe-Birligiu Cristi
Dir.juridic -Anton Iulian
Serv.JRUI. -Voicu Monica
Intocmit -Consilier Melnicianu Dana





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

Nr. 12919 12.03.2023

ACT ADITIONAL N 2.3

la contractul de inchiriere nr. 52359/16.12.2021, pentru spatiul cu destinatia de locuinta situat in municipiul Campina, [REDACTED]

Noi, partile contractului de inchiriere:

Municipiul Campina, cu sediul in municipiul Campina, B-dul Culturii, nr.18, jud.Prahova, prin reprezentantii sai legali, in calitate de **locator**

Si [REDACTED]

in calitate de **locatar**, am convenit urmatoarele :

Art.1. Chiria lunara este de **180,20 lei/luna**, (exclusiv TVA) stabilita prin H.C.L. nr.32/22.02.2023. Chiria se datoreaza incepand cu data de 01.03.2023 si se va achita lunar, in numerar, la casieria Directiei Economice a Primariei municipiului Campina, avand sediul in mun. Campina, Calea Doftanci, nr.18.

Neplata la termen a chiriei atrage majorari de intarziere de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de intarziere, incepand cu prima zi care urmeaza celei in care suma a devenit exigibila, fara ca majorarea sa poata depasi totalul chiriei restante. Aceste majorari se vor reactualiza in functie de modificarile si completarile ulterioare ale legislatiei in domeniu.

Art.2. Celelalte clauze ale contractului raman neschimbate.

Art.3. Prezentul act aditional face parte integranta din contract si s-a intocmit in 3 exemplare, toate originale.

LOCATOR

Adm.public - Dobre Adrian Florin
Secretar general ¹ Elena Moldoveanu
Sef serv.imp si taxe-Cristi Birligiu
Dir.juridic - Iulian Anton
Sef Serv.JRUL - Voicu Monica
Intocmit - Cons. Melincianu Dana

LOCATAR [REDACTED]

20.03/23 19/



ROMANIA JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA

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



Nr. 5919, 24.11.2023

ACT ADITIONAL NR. 4

la contractul de inchiriere nr. 52359/16.12.2021, pentru spatiul cu destinatia de locuinta situat in municipiul Campina, [REDACTED]

Noi, partile contractului de inchiriere:

Municipiul Campina, cu sediul in municipiul Campina, B-dul Culturii, nr.18, jud. Prahova, prin reprezentantii sai legali, in calitate de **locator**

Si [REDACTED]

[REDACTED] in calitate de **locatar**, am convenit urmatoarele :

Art.1. Termenul de inchiriere este de 1(un)an, incepand cu data de 15.12.2023 pana la data de 14.12.2024.

La expirarea termenului, contractul poate fi reinnoit cu acordul ambelor parti.

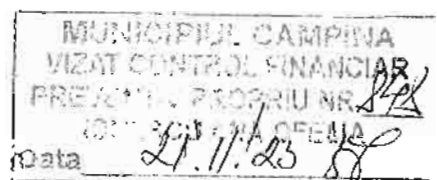
Art.2. Celelalte clauze ale contractului raman neschimbate.

Art.3. Prezentul act aditional face parte integranta din contract si s-a intocmit in 3(trei) exemplare, toate originale.

LOCATOR

Adm. public -Dobre Adrian Florin
Secretar general-Moldoveanu Elena
Sef serv imp si taxe-Birligiu Cristi
Dir.juridic -Anton Iulian
Serv.JRUL -Voicu Monica
Intocmit -Consilier Melincianu Dana

LOCATAR





ROMANIA JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPINA

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



Nr. 50434 29.11.2024

ACT ADIȚIONAL NR.5

la contractul de închiriere nr. 52359/16.12.2021 pentru locuința construită de
A.N.L., prin credit ipotecar, situată în Municipiul Câmpina, str [REDACTED]

Noi, părțile contractului de închiriere:

MUNICIPIUL CÂMPINA, cu sediul în Municipiul Câmpina, B-dul Culturii, nr.18,
Județul Prahova, prin reprezentanții săi legali în calitate de **locator**

Și

MARIN MIHAELA - [REDACTED] cu domiciliul în Mun.

[REDACTED] în calitate de **locatar** al locuinței construite de
A.N.L., prin credit ipotecar, situată în Municipiul Câmpina, [REDACTED]
[REDACTED] am convenit următoarele:

Art. 1. Începând cu data de **01.11.2024**, chiria lunară este de **525,80 lei/lună**, stabilită prin H.C.L. nr. 133/23.10.2024 și este calculată în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Plata chiriei se face lunar, până la sfârșitul fiecărei luni, la sediul Direcției Economice a Municipiului Câmpina, str. Calea Doftanei, nr. 18, sau în contul Primăriei Municipiului Câmpina RO61TREZ52221A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Câmpina, Cod Fiscal 2843272.

Art. 2. Începând cu data de 01.11.2024, **se completează Cap. IV, pct. b) - obligațiile locatarului**, cu următoarele alineate:

- să anunțe în scris în termen de 5 (cinci) zile calendaristice și să transmită locatorului documentele cu privire la orice modificări intervenite, respectiv: starea civilă, numărul persoanelor aflate în întreținere și situația locativă, inclusiv cu privire la dobândirea unei locuințe în proprietate și/sau cu chirie, proprietate de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unității în care își desfășoară activitatea;

- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de locațiune;



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



- să încheie contracte cu furnizorii de utilități, inclusiv cu SC Floricon Salub SRL și să prezinte la solicitarea locatarului (o dată la 6 luni), dovada încheierii acestor contracte dar și a achitării serviciilor aferente;

- să predea locatarului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței;

- să nu cedeze dreptul de folosință a locuinței.

Art. 3. Din *Cap. IV, pct b)* - *obligațiile locatarului, se elimină* următorul alineat: "locatarul poate ceda contractul de locațiune altui locatar sau subînchiria locuința, numai cu acordul scris al locatarului". Conform art. 8, alin. (12) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru locuințe, cu modificările și completările ulterioare, "*Cedarea dreptului de folosință a locuinței, de către titularul contractului de închiriere este interzisă, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.*".

Art. 4. Celelalte clauze ale contractului rămân neschimbate.

Art. 5. Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de închiriere și s-a întocmit în 3 exemplare, originale.

LOCATOR

Primar: Nistor Irina - Mihaela

Șef Serviciu Impozite și Taxe: Birligiu Cristi Vasile

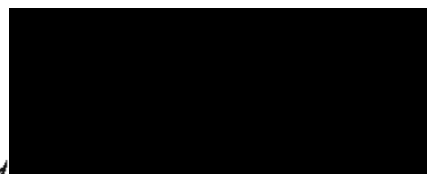
Director Executiv – Direcția Juridică: Voicu Monica

Director Executiv – Direcția A.D.P.P: Oprescu Eliza

Șef Serviciu A.D.P.P.: Crîjanovski Grigore

Întocmit: Consilier, Honciu Gabriela

LOCATAR



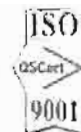
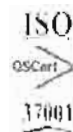
22.11.24

CH



ROMANIA JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPINA

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



Nr. 478/1 / 09. DEC. 2024

ACT ADIȚIONAL NR. 6

la contractul de închiriere nr. 52359/16.12.2021 pentru locuința construită de
A.N.L., prin credit ipotecar, situată în Municipiul Câmpina, [REDACTED]

Noi, părțile contractului de închiriere:

MUNICIPIUL CÂMPINA, cu sediul în Municipiul Câmpina, B-dul Culturii, nr.18,
Județul Prahova, prin reprezentanții săi legali în calitate de **locator**

Și

[REDACTED] cu domiciliul în Mun.

[REDACTED] în calitate de **locator** al locuinței construite de
A.N.L., prin credit ipotecar, situată în Municipiul Câmpina, [REDACTED]
[REDACTED] am convenit următoarele:

Art. 1. Termenul de închiriere se prelungește pe o perioadă de **1 (un) an**, începând cu
data de **15.12.2024** până la data de **14.12.2025**. La expirarea termenului, contractul poate fi
reînnoit cu acordul ambelor părți.

Art. 2. Celelalte clauze ale contractului rămân neschimbate.

Art. 3. Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de închiriere și s-a
întocmit în 3 exemplare, originale.

LOCATOR

Primar: Nistor Irina - Mihaela

Șef Serviciu Impozite și Taxe: Birligiu Cristi Vasile

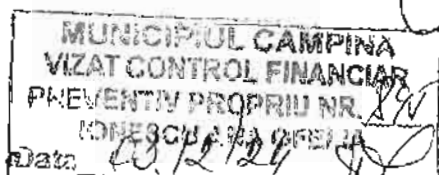
Director Executiv – Direcția Juridică: Voicu Monica

Director Executiv – Direcția A.D.P.P: Oprescu Eliza

Șef Serviciu A.D.P.P.: Crițanovschi Grigore

Întocmit: Consilier, Honciu Gabriela

LOCATAR



**CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CÂMPINA
JUDEȚUL PRAHOVA**

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea repartizării locuinței construite de A.N.L., prin credit
ipotecar, aflată în administrarea Municipiului Câmpina, situată în Municipiul
Câmpina, [REDACTAT]**

Având în vedere referatul de aprobare nr.48.280/19 noiembrie 2021 al membrilor Comisiei buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură, prin care propun aprobarea repartizării locuinței construite de A.N.L., prin credit ipotecar, aflată în administrarea Municipiului Câmpina, situată în Municipiul Câmpina, [REDACTAT]

- raportul nr.48.346/19 noiembrie 2021, promovat de Direcția juridică – Compartimentul îndrumare asociații de proprietari 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 Secretarului General al Municipiului Câmpina, înregistrat sub nr.48.347/19 noiembrie 2021;

- Nota de fundamentare înregistrată sub nr.47889/17 noiembrie 2021, întocmită de Direcția juridică - Compartimentul îndrumare asociații de proprietari;

În conformitate cu prevederile:

- art.4, alin.(5) – alin.(7⁴) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art.15 și Anexa nr.16 din Normele Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, aprobate prin H.G. nr.962/2001 cu modificările și completările ulterioare;

- 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, cu modificările și completările ulterioare;

- art.129, alin.(2), lit."d" și alin.(7), lit."q" 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.(3), lit."g" 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 repartizarea, în regim de închiriere, pe termenul prevăzut de lege, a locuinței construite de A.N.L., prin credit ipotecar, aflată în administrarea

Municipiului Câmpina, situată în Municipiul Câmpina, [REDACTED]

[REDACTED] către d-na [REDACTED]

Art.2. - Se stabilește cuantumul chiriei lunare pentru locuința prevăzută la art.1, conform ANEXEI care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Prahova;
- Primarului Municipiului Câmpina;
- Direcției economice;
- Direcției juridice;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat;
- Compartimentului îndrumare asociații de proprietari.

Președinte de ședință,
Consilier,
Raț Cosmin - Gicu



Contrasemnează,
Secretar General,
Moldoveanu Elena



Câmpina, 25 noiembrie 2021
Nr. 183

ANEXĂ
la H.C.L. nr. 283
din 25 NOIEMBRIE 2021
Președintele sedinței,
Concluzii
Raf Cosmin - Gicu

Tabel privind recalcularea cuantumului chiriilor la locuințele pentru tineri construite de A.N.L. prin credit ipotecar, în Municipiul Campina, [REDACTED] subcontractate, transmise de ANL în administrarea Municipiului Campina

Nr.ap	Acđ./a p. (mp)	Valoarea de investitie (lei)	Recuperarea investitiei (amortizare) (lei)	Cheltuieli de intretinere+R C+RK (lei)	Cota autoritati publice (lei)	Chiria neta anul anterior (lei)	Chiria neta anuala actualizata (lei)	Chiria lunara lei (lei)	Val.chirie dupa pond. Rang localitate (lei)	Val. chirie dupa pond. An receptie locuinta (lei)
0	1	2	3 = (2) : 60	4 = (2) x 1,5%	5 = (2) x 0,5%	6 = (3 + 4 + 5)	7 = (6) x 2,6%	8 = (7) : 12	9 = (8) x 0,8	10 = (9) x 0,95
9	98,73	221627,22	3693,79	3324,41	1108,14	8126,33	8337,62	694,80	555,84	528,05

Coef. ponder e venit	Val.chirie dupa ponder are venit (lei)	Venit net lunar/ membru de familie (lei)	Nivel maxim chirie (lei)	Amortizare lunara initiala (lei)	Amortizare lunara ajustata (lei)	Chirie propusa (lei)
11	12 = (10)	13	14	15 = (3) / 12	16 = (15) / (8) *	17
0,9	475,24	2439	487,8	307,82	210,55	475,24

Marin

Compartiment
Pădure asociată de
proprietari, Municipiul Campina
Gicu



AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE

Bd. Unirii nr. 61, Bl. F3, Sector 3, 030828 București,
Tel: 021 320 44 60, Fax: 021 320 61 10 - Secretariat
Tel: 021 320 61 22 - Relații cu publicul

Către,

02 DEC 2015

PRIMĂRIA CÂMPINA
JUDEȚ PRAHOVA

22/03

Referitor: *Protocol de predare -- predare apartament 9, Bloc E6, scara B – Locuințe cu credit
ipotecar - amplasament:* [REDACTED] **judet Prahova**

Potrivit prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea ANL, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a H.G. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea ANL și a H.G. nr.273/ 1994 privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora cu modificările și completările ulterioare, vă transmitem 2 (două) exemplare din *Protocolul de predare - primire a obiectivului de investiții – apartament 9, Bloc E6, scara B, amplasament Strada Erupției nr.1D, Câmpina, județ Prahova – locuințe cu credit ipotecar*, înregistrat la ANL cu nr.341/25.11.2015.

Vă rugăm să ne restituiți exemplarul A.N.L., după semnare și înregistrare.

Cu stimă,

Director General
GEORGE - CIPRIAN STAN



NR. 341/25.11.2015

PROTOCOL DE PREDARE – PRIMIRE

Locuințe cu credit ipotecar

Amplasament: județ Prahova, Câmpina, [REDACTED]

Încheiat între:

Agenția Națională pentru Locuințe, cu sediul în *Bd.Unirii nr.61, Bloc F3, sector 3, București* reprezentată prin director general *D-nul George Ciprian Stan* și director economic *D-na Mariana Victoria Dina*, în calitate de predador,

și

Municipiul Câmpina cu sediul în *Bulevardul Culturii nr.18, Câmpina, județ Prahova*, reprezentată prin primar *D-nul Horia – Laurențiu Tiseanu* în calitate de primitor.

Părțile au convenit ca, în baza:

- prevederilor art.4 alin.(3) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- **Hotărârii Consiliului de Administrație al Agenției Naționale pentru Locuințe nr.22/25.08.2015;**
- **Procesului – verbal de recepție la terminarea lucrărilor pentru** [REDACTED] situat în județul *Prahova*, localitatea *Câmpina*, [REDACTED], înregistrat la Agenția Națională pentru Locuințe nr. 5545/30.03.2011, respectiv înregistrat la *Municipiul Câmpina*, județul *Prahova*, cu nr.6396/30.03.2011,
- **Procesului – verbal de recepție finală a lucrărilor pentru** [REDACTED] situat în județul *Prahova*, localitatea *Câmpina*, [REDACTED] înregistrat la Agenția Națională pentru Locuințe cu nr. 10352/15.07.2013,

să încheie prezentul protocol:

ART.1

Agenția Națională pentru Locuințe predă către unitatea administrativ-teritorială *Municipiul Câmpina*, județul *Prahova*, [REDACTED] în suprafață construită desfășurată de **98,73 mp**, situat în județul *Prahova*, localitatea *Câmpina*, strada [REDACTED] **obiectiv de investiție proprietate privată a statului.**

ART. 2

(1) *Municipiul Câmpina* preia de la Agenția Națională pentru Locuințe [REDACTED] în suprafață construită desfășurată de **98,73 mp**, situat în județul *Prahova*, localitatea *Câmpina*, [REDACTED] **obiectiv de investiție proprietate privată a statului.**

(2) *Municipiul Câmpina*, se obligă să asigure costurile privind taxe, impozite și asigurări, precum și administrarea, exploatarea și paza [REDACTED] situat în județul *Prahova*, localitatea *Câmpina*, [REDACTED] **obiectiv de investiție proprietate privată a statului.**

ART.3

Valoarea de investiție a obiectivului este de **221.627,22 lei (inclusiv TVA)**, cheltuielile fiind efectuate de către Agenția Națională pentru Locuințe.

ART.4

De la data predării obiectivului de investiție prevăzut la art.1 și 2, de către Agenția Națională pentru Locuințe, răspunderea asupra acestuia privind asigurarea pazei și conservării lucrărilor până la data repartizării locuinței trece în sarcina *Municipiul Câmpina*, județul *Prahova*.

ART.5

Municipiul Câmpina, județul Prahova, răspunde de paza și conservarea apartamentului nr.9, până la repartizarea acestuia urmând să efectueze pe cheltuiala sa toate remedierile necesare locuinței, dacă se constată deteriorări ca urmare a neutilizării acesteia.

ART.6

Alte obligații și răspunderi comune referitoare la comportarea construcției în timp se vor aplica în concordanță cu Legea nr.10/1995 privind calitatea lucrărilor în construcții, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul protocol de predare – primire a fost încheiat astăzi,, în 2 (două) exemplare, câte un exemplar pentru fiecare parte.

Am predat,

Agencia Națională pentru Locuințe,

Director General
George Ciprian STAN

Director Economic
Mariana Victoria DINA

Aviz de legalitate
Director Adjunct
Narcisa Elvira PETCU

Șef Serviciu Juristic și Avizare
Diana ISCRU

Director DMCL
Mari – Elena GALOTĂ

Director Adjunct DMCL
Stere UZUN

Întocmit:
Daniela G. Muntean – Inspector
de Specialitate – 2ex./ 23.11.2015

Am primit,

Municipiul Câmpina,

Primar
Horia – Laurențiu TISEANU

Director Economică
Gheorghe SZATERINESCU

Biroul Urbanism
Didona CĂLIMAN

Direcția Investiții
Eliza OPRESCU

Serviciul ADPP
Felicia OLTEANU

Serviciul Juridic
Iulian ANTON



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte funciară
100193106944



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Câmpina, [REDACTED]

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	[REDACTED]	804	Construcția C1 înscrisă în CF 25228-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1393 / 24/01/2014	
Hotărare nr. 86, din 29/07/2006 emis de CONSILIUL LOCAL ALmun.Campina;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 559/804 1) MUNICIPIUL CAMPINA , CIF:2843272, domeniul privat OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, înscrisă prin încheierea nr. 9584 din 08/09/2006;	A1
Registrul Cadastral al Imobilelor PRIMARIA CAMPINA; se noteaza autorizatia de construire nr 392/03.09.2008 eliberată de	A1
B3 Primaria Campina în favoarea AGENTIEI NATIONALE PENTRU LOCUINTE OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, înscrisă prin încheierea nr. 19110 din 11/09/2008;	
Contract De Construire nr. 12927, din 09/09/2008 emis de NP IVAN MIHAELA; se noteaza contractul de construire nr. 12927/10.09.2008 la NP Ivan	A1
B8 Mihaela-Campina în favoarea lui [REDACTED] OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Campina, înscrisă prin încheierea nr. 19127 din 11/09/2008;	
Contract De Construire nr. 13000, din 11/09/2008 emis de NP IVAN MIHAELA; se noteaza contractul de construire nr. 13000/11.09.2008 NP IVAN	A1
B9 MIHAELA în favoarea lui [REDACTED] OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Campina, înscrisă prin încheierea nr. 19236 din 12/09/2008;	
Contract De Construire nr. 12994, din 11/09/2008 emis de NP IVAN MIHAELA; se noteaza contractul de construire nr. 12994/11.09.2008 NP IVAN	A1
B11 MIHAELA în favoarea lui [REDACTED] OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, înscrisă prin încheierea nr. 19239 din 12/09/2008;	
Contract De Construire nr. 12990, din 11/09/2008 emis de NP IVAN MIHAELA; se noteaza contractul de construire nr. 12990/11.09.2008 NP IVAN	A1
B14 MIHAELA în favoarea lui [REDACTED] OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Campina, înscrisă prin încheierea nr. 19245 din 12/09/2008;	
Contract De Construire nr. 19933, din 05/11/2008 emis de NP IVAN CONSTANTIN; se noteaza contractul de construire aut.nr. 19933/05.11.2008 la NP	A1
B16 "Ivan Constantin" Ploiesti, în favoarea lui [REDACTED] OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, înscrisă prin încheierea nr. 23434 din 07/11/2008;	
Contract De Construire nr. 334, din 16/01/2009 emis de NP IVAN MIHAELA; se noteaza contractul de construire nr. 334/16.01.2009 NP Mihaela	A1
B17 Ivan în favoarea lui [REDACTED] OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Campina, înscrisă prin încheierea nr. 601 din 19/01/2009.	
Contract De Construire nr. 2707, din 25/03/2009 emis de NP IVAN MIHAELA; se noteaza contractul de construire nr. 2707/25.03.2009 emis de NP	A1
B19 IVAN MIHAELA în favoarea lui [REDACTED] casătorit OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, înscrisă prin încheierea nr. 4659 din 26/03/2009,	

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referințe
Act Adicional nr. 16442, din 16/11/2009 emis de NP IVAN CONSTANTIN; se noteaza actul aditional nr. 1/2009, conform incheierii de legalizare de semnatura nr. 16442/16.11.2009 la NP Ivan Constantin, la B20 contractul de construire nr. 19933/05.11.2008, privind proprietarul de sub B-18 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, inscrisa prin incheierea nr. 19662 din 17/11/2009;	A1
Act Notarial nr. 16816, din 07/12/2011 emis de NP IVAN MIHAELA; se noteaza contractul de construire aut.nr. 16816/07.12.2011 NP Ivan B24 Mihaela, ncheiat intre SC XENIA SA - in calitate de anteprenor general si CONSTANTINESCU MIRCEA ALEXANDRU- in calitate de beneficiar, OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, inscrisa prin incheierea nr. 19595 din 07/12/2011;	A1
Act Administrativ nr. Extras de carte funciara nr. 19841, din 19/12/2012 emis de BCPI Campina; B27 se noteaza repositionarea imobilului OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, inscrisa prin incheierea nr. 2769 din 22/02/2013;	A1
1395 / 24/01/2014	
Act Administrativ nr. 9/1790, din 22/01/2014 emis de PRIMARIA MUN.CAMPINA; B29 se noteaza schimbarea adresei imobilului, din mun. Campina, str. Eruptiei, f.n., in mun. Campina, str. Uniunea Europeana, nr. 2	A1
5144 / 24/03/2014	
Act Administrativ nr. Extras de carte funciara nr. 1393, din 24/01/2014 emis de BCPI Campina (act administrativ nr. Autorizatie de construire nr. 392/03-09-2008 emis de Primaria Mun. Campina; act administrativ nr. Proces verbal de receptie finala nr. 6396/30-03-2011 emis de Primaria Mun. Campina; act administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala nr. 46/6307/19-03-2014 emis de Primaria Mun. Campina);	A1
B30 se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale	A1
5420 / 26/02/2019	
Act Administrativ nr. 342, din 25/11/2015 emis de AGENTIA NATIONALA PENTRU LOCUINTE; Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE pentru terenul in B39 suprafata de 31,59 mp indiviz din intreg aferent ap. 11, cu nr.cad. 25228-C1-U13, dobandit prin Conventie, cota actuala 32/804 1) MUNICIPIUL CAMPINA, domeniul privat	A1
9164 / 31/03/2020	
Act Notarial nr. 610, din 31/03/2020 emis de NP Musat Roxana Andreea; Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare ca bun comun pentru B41 terenul in suprafata de 31,59 mp indiviz din intreg aferent ap. 8 cu nr. [REDACTED] entie, cota actuala 32/804	A17B.42
10568 / 28/04/2020	
Act Notarial nr. 657, din 28/04/2020 emis de Musat Roxana Andreea; se noteaza actul aditional aut. sub nr. 657/28.04.2020-NP Roxana Andreea Musat la contractul de vanzare aut. sub nr.610/31.03.2020- B42 NP Roxana Andreea Musat in sensul notarii interdictiei de instramatare a imobilului pe o perioada de 5 ani conform art.10 alin.2, litera Fdin LG152/1999,asupra in suprafata de 31,59 mp indiviz din intreg aferent ap. 8 cu nr.cad. 25228-C1-U16,	A1
Act Notarial nr. 9, din 28/04/2020 emis de Musat Roxana Andreea; se noteaza incheierea de rectificare nr. 9/28.04.2020-NP Roxana Andreea Musat la contractul de vanzare aut. sub nr.610/31.03.2020- B43 NP Roxana Andreea Musat, pentru terenul in suprafata de 31,59 mp, indiviz din intreg aferent ap. [REDACTED]	A1
18681 / 10/05/2022	
Act Notarial nr. Contract de construire nr.2707, din 25/03/2009 emis de NP Mihaela Ivan; Act Notarial nr. Contract de credit ipotecar bancar pt. persoane fizice nr.20091009490, din 22/04/2009 emis de BCR SA; Act Notarial nr. Declaratie nr.2589, din 15/09/2020 emis de NP Popa Maria Cristina; Act Administrativ nr. Proces Verbal nr.3527, din 28/02/2011 emis de ANL Bucuresti; Act Administrativ nr. Certificat de divort nr.1876, din 14/04/2011 emis de Primaria Mun.Campina; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr.18951, din 05/05/2022 emis de Primaria Mun.Campina; Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare pentru terenul in B44 suprafata de 31,59 mp indiviz din intreg aferent ap. 2 cu nr.cad. 25228-C1-U13, dobandit prin Conventie, cota actuala 32/804	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2) ȘTEFAN IRINA-ANDA	
45074 / 07/10/2022	
Act Notarial nr. 2872, din 05/10/2022 emis de Ivan Mihaela;	
Intabulare, drept de PROPRIETATE partaj pt teren în suprafața de	A1
B45 43,25 mp indiviz din 804 mp aferent apnr.10 cu nr cad.25228-C1-U3, dobândit prin Convenție, cota actuala 43/804	
59729 / 13/12/2023	
Act Notarial nr. 4902, din 13/12/2023 emis de Pop Mihaela Cristina;	
Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare ca bun propriu, ptr cota	A1
B47 de teren de 31,69 mp indiviz din întreg terenul aferent ap 12 cu nr cad. [REDACTED] cota actuala 32/804	
230	
Act Administrativ nr. 48, din 28/03/2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CÂMPINA; Act Administrativ nr. 86, din 27/07/2006 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CÂMPINA;	
B49 se notează trecerea mobilului din domeniul public al MUNICIPIULUI CÂMPINA în domeniul privat al MUNICIPIULUI CÂMPINA	A1
21528 / 21/05/2025	
Act Administrativ nr. 21747, din 21/05/2025 emis de MUNICIPIUL CÂMPINA;	
Intabulare, drept de PROPRIETATE pentru cota de teren în suprafața	A1 / B.56
B53 de 31,59 mp, aferent ap.nr.9 cu nr cad.25228-C1-U18, dobândit prin Lege, cota actuala 31/804	
1) MUNICIPIUL CÂMPINA , CIF:2843272	
23646 / 27/05/2025	
Act Notarial nr. 713, din 26/05/2025 emis de NP MEIROSU CARMEN;	
Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare ca bun	A1
B55 propriu pentru terenul de 43,25 mp, aferent ap. 4, cu nr.cad. 25228-C1-U3, dobândit prin Convenție, cota actuala 43/804	
1 [REDACTED]	
25356	
Act Administrativ nr. 21528, din 21/05/2025 emis de OCPI PRAHOVA;	
se înoreaptă din oficiu eroarea materială strecurată în cuprinsul prezentei cărți funciare și în cuprinsul încheierii nr. 21528/2025 în	A1
B56 sensul că proprietar asupra terenului în suprafața de 31,59 mp, aferent apartamentului nr. 9 este MUNICIPIUL CÂMPINA	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
1393 / 24/01/2014	
Act nr. 10655, din 28/05/2008 emis de CONS LOCAL CÂMPINA;	
C1 Intabulare, drept de FOLOSINTA gratuita pe durata executiei investitiei	A1
1) AGENTIA NATIONALA PENTRU LOCUINTE	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, inscrisa prin incheierea nr. 19112 din 11/09/2008,	
Contract De Ipoteca nr. 5137, din 10/10/2008 emis de NP IVAN MIHAELA;	
Intabulare, drept de IPOTECA Valoare:58500 EUR asupra constructiei viitoare proprietatea lui [REDACTED] dobanzi aferente ,alte	A1
C4 costuri ,comisioane si cheltuieli de orice fel cu notarea interdictiilor de instrainare ,ipotecare ,dezmembrare ,grevare cu sarcini sau servituti si inchinare	
1) BANCA COMERCIALA ROMANA SA-PRIN SUCURSALA CÂMPINA	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, inscrisa prin incheierea nr. 21488 din 13/10/2008.	
Contract De Ipoteca nr. 4408, din 27/10/2008 emis de NP BIANCA ALINA TARTA;	
Intabulare, drept de IPOTECA Valoare:40704 EUR asupra constructiei viitoare, proprietatea lui [REDACTED] proprietatea lui B-	A1
C7 14, + dobanzi aferente, costuri, comisioane si cheltuieli aferente, precum si notarea interdictiilor de instrainare, grevare, inchinere, dezmembrare, alipire si amenajare	
1) BANCA COMERCIALA ROMANA SA	
OBSERVATII pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, inscrisa prin incheierea nr. 22764 din 29/10/2008:	

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
22943 / 24/11/2014 Act Notarial nr. 4440, din 20/11/2014 emis de NP IVAN MIHAELA; se notează dreptul de folosință în indiviziune asupra terenului în C22 suprafața de 31,59 mp indiviz din întreg, aferent ap. 6, cu nr.cad. 25228-C1-U6, în favoarea lui [REDACTED]	A1
2949 / 09/02/2016 Act Notarial nr. Contract de construire nr.12775, din 09/09/2008 emis de B.N.P. Ivan Mihaela - Savulescu Vasile (act administrativ nr. Proces verbal nr.3522/09-02-2011 emis de Agentia Nationala pentru Locuinte; act administrativ nr. Proces verbal nr.3267/07-06-2011 emis de Agentia Nationala pentru Locuinte; act administrativ nr. Extras de carte funciara nr.5144/24-03-2014 emis de B.C.P.I.Cămpina); se notează dreptul de folosință în indiviziune asupra terenului în C24 suprafața de 31,59 mp indiviz din întreg, aferent ap. 11 cu nr.cad. [REDACTED] în favoarea lui [REDACTED]	A1
3726 / 17/02/2016 Act Administrativ nr. Contract de mandat nr.CEO1, din 20/05/2008 emis de Agentia Nationala de Locuinte (act notarial nr. Contract de construire nr.12776/09-09-2008 emis de B.N.P. Ivan Mihaela-Savulescu Mihai; act administrativ nr. Proces-verbal nr.3518/09-02-2011 emis de Agentia Nationala de Locuinte, act administrativ nr. Proces verbal nr.3267/07-06-2011 emis de Agentia Nationala de Locuinte; act administrativ nr. Extras de carte funciara nr.5144/24-03-2014 emis de B.C.P.I. Cămpina); se notează dreptul de folosință în indiviziune asupra terenului în C25 suprafața de 43,25 mp indiviz din întreg, aferent ap. 7 cu nr.cad. 25228-C1-U8, în favoarea lui [REDACTED]	A1
6650 / 17/03/2016 Act Notarial nr. Contract de construire nr.12926, din 10/09/2008 emis de B.N.P. Ivan Mihaela - Savulescu Vasile (act administrativ nr. Proces verbal nr.3521/09-02-2011 emis de Agentia Nationala pentru Locuinte; act administrativ nr. Proces verbal nr.3267/07-06-2011 emis de Agentia Nationala pentru Locuinte; act administrativ nr. Extras de carte funciara nr.5144/24-03-2014 emis de B.C.P.I.Cămpina; act notarial nr. Contract de ipoteca nr.4761/25-09-2008 emis de B.N. Ivan Mihaela - Savulescu Vasile); se notează dreptul de folosință în indiviziune asupra terenului în C27 suprafața de 43,25 mp indiviz din întreg, aferent ap. 10 cu nr.cad. 25228-C1-U9, în favoarea lui [REDACTED]	A1
9931 / 27/04/2016 Act Administrativ nr. Extras de carte funciara nr. 5144, din 24/03/2014 emis de BCPI Cămpina (act administrativ nr. Proces verbal de predare primire/09-08-2011 emis de SC XENIA SA; act notarial nr. Contract de construire nr. 12992/11-03-2008 emis de BN Ivan Mihaela - Savulescu Vasile; act administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala nr. 46/6307/19-03-2014 emis de Primaria Mun. Cămpina); se notează dreptul de folosință în indiviziune asupra terenului în C28 suprafața de 24,03 mp indiviz din întreg, aferent ap. 1, cu nr.cad. 25228-C1-U10, în favoarea lui [REDACTED]	A1
9934 / 27/04/2016 Act Administrativ nr. Extras de carte funciara nr. 5144, din 24/03/2014 emis de BCPI Cămpina (act administrativ nr. Proces verbal de predare primire/09-08-2011 emis de SC XENIA SA; act notarial nr. Contract de construire nr. 12995/11-09-2008 emis de NP Ivan Mihaela - Savulescu Vasile; act administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala nr. 46/6307/19-03-2014 emis de Primaria Mun. Cămpina; Act notarial nr. 4516, din 11.12.2008, emis de NP Totis Andreia Mura, încheiere nr. 25544/11.12.2008 BCPI Cămpina); se notează dreptul de folosință în indiviziune asupra terenului în C29 suprafața de 31,59 mp indiviz din întreg, aferent ap. 5 cu nr.cad. 25228-C1-U11, în favoarea lui [REDACTED]	A1
25626 / 29/11/2016 Act Notarial nr. 4484, din 28/11/2016 emis de Ivan Mihaela; Intabulare, drept de SUPERFICIE pe durata existenței construcției, dar nu mai mult de 99 de ani, asupra terenului în suprafața de 31,59 mp indiviz din întreg, împreună cu o cota de 7,77 % din partile comune ale [REDACTED]	A1
21 Act Notarial nr. 2027, din 12/06/2017 emis de NP Ivan Mihaela; Intabulare, drept de SUPERFICIE pe durata existenței construcției, dar nu mai mult de 99 de ani, asupra terenului în suprafața de 31,59 mp [REDACTED]	A1
21 Act Administrativ nr. 8017, din 13/05/2014 emis de BCPI Cămpina; C32 se înlocuiește eroarea materială strecurată în fisierul CP, în sensul	A1

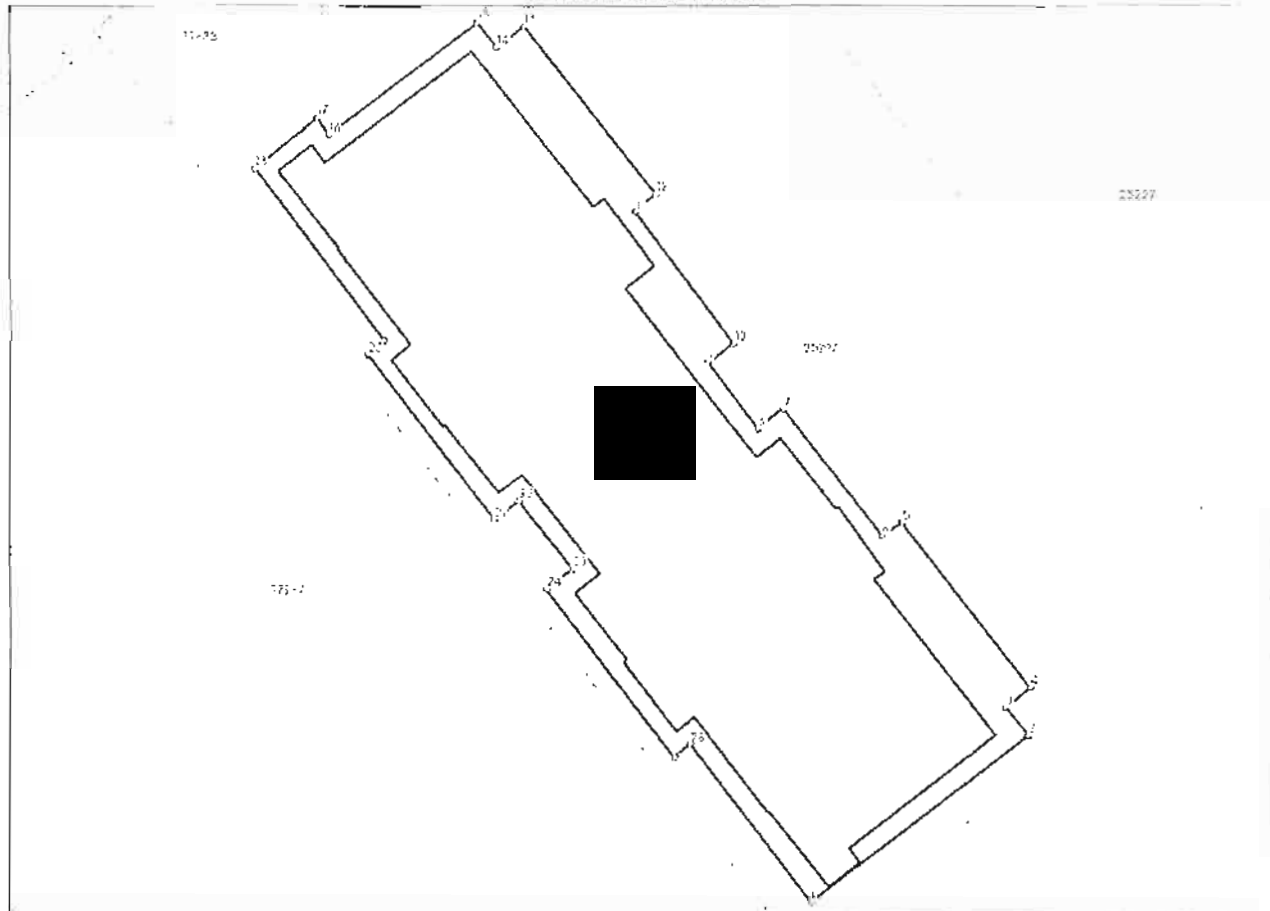
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
[redacted]	804	

* 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	curti construcții	DA	804	83	717	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	[redacted]	construcții de locuințe	608	Cu acte în C. propriu	S. construita la sol:608 mp; Bloc de locuințe (P+E).

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciară proprie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m) (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m) (m)
1	2	15.057	2	3	1.973
3	4	1.75	4	5	11.468
5	6	1.3	6	7	8.826
7	8	1.746	8	9	4.528
9	10	1.733	10	11	9.016
11	12	1.501	12	13	11.672
13	14	1.883	14	15	1.742
15	16	10.223	16	17	1.144
17	18	4.407	18	19	11.788
19	20	1.156	20	21	11.367
21	22	1.704	22	23	4.794
23	24	1.804	24	25	11.599
25	26	1.146	26	1	10.92

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P.

Data soluționării,

16-06-2025

Asistent Registrator,

CLAUDIA CEAUSU

Referent,

Data eliberării,

__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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

CARTE FUNCİARĂ NR. 25228
COPIE

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Câmpina, Loc.

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1		804	Construcția C1 înscrisă în CF 25228-C1;

B. Partea II. Proprietari si acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1393 / 24/01/2014		
Act Notarial nr. 224, din 20/01/2014 emis de IVAN MIHAELA;		
B1	Se înființează cartea funciara 25228 a imobilului cu numărul cadastral 25228/Câmpina, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 10008 (identificator electronic 20061) înscris în cartea funciara 6002(e:6002) (identificator electronic 20061);	A1
Hotărâre nr. 86, din 29/07/2006 emis de CONSILIUL LOCAL AL Mun. Campina;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 559/804, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL CAMPINA , CIF:2843272, domeniul privat OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, înscrisa prin încheierea nr. 9584 din 08/09/2006;	A1
Registrul Cadastral al Imobilelor PRIMĂRIA CAMPINA;		
B3	se notează autorizația de construire nr 392/03.09.2008 eliberata de Primaria Campina in favoarea AGENTIEI NATIONALE PENTRU LOCUINTE OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, înscrisa prin încheierea nr. 19110 din 11/09/2008;	A1
Contract De Construire nr. 12774, din 09/09/2008 emis de NP IVAN MIHAELA;		
B4	se notează contractul de construire nr. 12774/09.09.2008 la NP Ivan Mihaela-Campina in favoarea lui GHITU [REDACTED] OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, înscrisa prin încheierea nr. 19119 din 11/09/2008; pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, înscrisa prin încheierea nr. 19119 din 11/09/2008;	A1
Contract De Construire nr. 12776, din 09/09/2008 emis de NP IVAN MIHAELA;		
B5	se notează contractul de construire nr. 12776/09.09.2008 la NP Mihaela Ivan-Campina in favoarea lui [REDACTED] OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, înscrisa prin încheierea nr. 19120 din 11/09/2008; pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, înscrisa prin încheierea nr. 19120 din 11/09/2008;	A1
Contract De Construire nr. 12775, din 09/09/2008 emis de NP IVAN MIHAELA;		
B6	se notează contractul de construire nr. 12775/09.09.2008 la NP MIHAELA IVAN in favoarea lui [REDACTED] OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, înscrisa prin încheierea nr. 19122 din 11/09/2008; pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, înscrisa prin încheierea nr. 19122 din 11/09/2008;	A1
Contract De Construire nr. 12926, din 09/09/2008 emis de NP IVAN MIHAELA;		
B7	se notează contractul de construire nr 12926/10.09.2008 NP Mihaela Ivan-Campina in favoarea lui [REDACTED] OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, înscrisa prin încheierea nr. 19125 din 11/09/2008; pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, înscrisa prin încheierea nr. 19125 din 11/09/2008;	A1
Contract De Construire nr. 12927, din 09/09/2008 emis de NP IVAN MIHAELA;		
B8	se notează contractul de construire nr. 12927/10.09.2008 la NP Ivan Mihaela-Campina in favoarea lui [REDACTED] OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, înscrisa prin încheierea nr. 19127 din 11/09/2008;	A1
Contract De Construire nr. 13000, din 11/09/2008 emis de NP IVAN MIHAELA;		

Document care contine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 si L nr. 190/2018

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 20061/Cămpina, inscrisa prin incheierea nr. 10447 din 04/07/2011; pozitie transcrisa din CF 20061/Cămpina, inscrisa prin incheierea nr. 10447 din 04/07/2011;</i>		
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA 3145, din 06/07/2011 emis de NP IVAN MIHAELA;		
B23	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare prin dezmembraminte, grevare cu sarcini de tipul ipotecilor si privilegiilor si interdictia cu privire la locatiunea bunurilor in favoarea BANCA COMERCIALA ROMANA SA asupra cotei proprietatea lui [REDACTED] <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 20061/Cămpina, inscrisa prin incheierea nr. 10633 din 06/07/2011;</i>	A1 / B.48
Act Notarial nr. 16816, din 07/12/2011 emis de NP IVAN MIHAELA;		
B24	se noteaza contractul de construire aut.nr. 16816/07.12.2011 NP Ivan Mihaela, incheiat intre SC XENIA SA - in calitate de anteprenor general si [REDACTED] in calitate de beneficiar. <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 20061/Cămpina, inscrisa prin incheierea nr. 19595 din 07/12/2011;</i>	A1
Act Notarial nr. 21, din 09/02/2012 emis de IVAN MIHAELA;		
B25	se noteaza contractul de construire aut.nr. 21/09.02.2012 NP Ivan Mihaela, incheiat intre SC XENIA SA- in calitate de anteprenor general si [REDACTED] in calitate de beneficiar <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 20061/Cămpina, inscrisa prin incheierea nr. 1887 din 10/02/2012; pozitie transcrisa din CF 20061/Cămpina, inscrisa prin incheierea nr. 1887 din 10/02/2012;</i>	A1
Act Notarial nr. 680, din 24/02/2012 emis de IVAN MIHAELA;		
B26	se noteaza interdictiile de a constitui o alta ipoteca, de a incheia contract de inchiriere de orice natura, totala sau partiala, asupra constructiei viitoare (apartament nr. 6), proprietatea lui AGILICA [REDACTED] in favoarea BANCA COMERCIALA ROMANA SA <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 20061/Cămpina, inscrisa prin incheierea nr. 2486 din 24/02/2012; pozitie transcrisa din CF 20061/Cămpina, inscrisa prin incheierea nr. 2486 din 24/02/2012;</i>	A1
Act Administrativ nr. Extras de carte funciara nr. 19841, din 19/12/2012 emis de BCPI Campina;		
B27	se noteaza repositionarea imobilului <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 20061/Cămpina, inscrisa prin incheierea nr. 2789 din 22/02/2013;</i>	A1
Act Administrativ nr. 1097, din 05/07/2013 emis de OCPI PH;		
B28	se noteaza din oficiu propunerea de dezmembrare a imobilului <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 20061/Cămpina, inscrisa prin incheierea nr. 11188 din 05/07/2013; pozitie transcrisa din CF 20061/Cămpina, inscrisa prin incheierea nr. 11188 din 05/07/2013;</i>	A1
1395 / 24/01/2014		
Act Administrativ nr. 9/1790, din 22/01/2014 emis de PRIMARIA MUN.CAMPINA;		
B29	se noteaza schimbarea adresei imobilului, din mun. Campina, str. Eruptiei, f.n., in mun. Campina, str. Uniunea Europeana , nr. 2	A1
5144 / 24/03/2014		
Act Administrativ nr. Extras de carte funciara nr. 1393, din 24/01/2014 emis de BCPI Campina (act administrativ nr. Autorizatie de construire nr. 392/03-09-2008 emis de Primaria Mun. Campina; act administrativ nr. Proces verbal de receptie finala nr. 6396/30-03-2011 emis de Primaria Mun. Campina; act administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala nr. 46/6307/19-03-2014 emis de Primaria Mun. Campina;);		
B30	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale	A1
17063 / 22/06/2018		
Act Notarial nr. 2054, din 21/06/2018 emis de NP Ivan Mihaela;		
B31	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare ca bun comun ptr cota de teren de 31,69 mp indiviz din intreg terenul aferent ap 12 cu nr cad 25228-C1-U12, dobandit prin Conventie, cota actuala 32/804, cota initiala 32/804 [REDACTED]	A1 / B.34
Act Notarial nr. 2055, din 21/06/2018 emis de NP Ivan Mihaela;		
B32	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare ca bun comun ptr cota de teren de 43,25 mp indiviz din intreg terenul aferent ap 10 cu nr cad 25228-C1-U2, dobandit prin Conventie, cota actuala 43/804, cota initiala 43/804 [REDACTED]	A1
Act Notarial nr. 2056, din 21/06/2018 emis de NP Ivan Mihaela;		
B33	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare ca bun comun ptr cota de teren de 43,25 mp indiviz din intreg terenul aferent ap 7 cu nr cad	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B33	25228-C1-U4, dobândit prin Convenție, cota actuală 43/804, cota inițială 43/804 [REDACTED]	A1
21350 / 03/08/2018		
Act Notarial nr. 2617, din 03/08/2018 emis de Ivan Mihaela;		
B34	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare ca bun propriu ptr cota de teren de 31,69 mp indiviz din intreg terenul aferent ap 12 cu nr cad 25228-C1-U12, dobândit prin Convenție, cota actuală 32/804, cota inițială 32/804 [REDACTED] datorit cu ONU VIOLETA	A1 / B.35, B.47
Act Notarial nr. 2618, din 03/08/2018 emis de Ivan Mihaela;		
B35	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, demolare, construire, alipire, restructurare si amenajare, asupra terenului aferent ap 12 cu nr cad 25228-C1-U12, propr. lui Onu Cristinel Tironica [REDACTED] IF:404416	A1
3414 / 12/02/2019		
Act Notarial nr. 7, din 11/02/2019 emis de NP Ivan Mihaela;		
B36	se noteaza inch. de rectificare 7/11.02.2019 NP Ivan Mihaela in sensul ca imobilul este bun comun al sotilor [REDACTED] VIOLETA si nu bun propriu a lui ONU [REDACTED] teren de 31,69 mp indiviz din intreg terenul aferent ap 12 cu nr cad 25228-C1-U12;	A1
5415 / 26/02/2019		
Act Administrativ nr. 337, din 25/11/2015 emis de AGENTIA NATIONALA PENTRU LOCUINTE;		
B37	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE pentru terenul in suprafata de 24,03 mp indiviz din intreg aferent ap. 1, cu nr cad. 25228-C1-U14, dobândit prin Lege, cota actuală 24/804, cota inițială 24/804 1) MUNICIPIUL CAMPINA, domeniul privat	A1
5503 / 27/02/2019		
Act Administrativ nr. 338, din 25/11/2015 emis de AGENTIA NATIONALA PENTRU LOCUINTE;		
B38	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE pentru terenul in suprafata de 31,59 mp indiviz din intreg, aferent ap. 2 cu nr cad. 25228-C1-U15, dobândit prin Lege, cota actuală 32/804, cota inițială 32/804 1) MUNICIPIUL CAMPINA, domeniul privat	A1
5420 / 26/02/2019		
Act Administrativ nr. 342, din 25/11/2015 emis de AGENTIA NATIONALA PENTRU LOCUINTE;		
B39	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE pentru terenul in suprafata de 31,59 mp indiviz din intreg aferent ap. 11, cu nr cad. 25228-C1-U13, dobândit prin Convenție, cota actuală 32/804, cota inițială 32/804 1) MUNICIPIUL CAMPINA, domeniul privat	A1
12100 / 15/05/2019		
Act Administrativ nr. Adresa nr. 29595, din 02/12/2015 emis de Agentia Nationala pentru Locuinte; Act Administrativ nr. Protocol de Predare Primire nr. 340, din 25/11/2015 emis de Agentia Nationala pentru Locuinte;		
B40	Intabulare, drept de PROPRIETATE pentru terenul in suprafata de 31,59 mp indiviz din intreg aferent ap. 8 cu nr cad. 25228-C1-U16, dobândit prin Construire, cota actuală 32/804, cota inițială 32/804 1) MUNICIPIUL CAMPINA - DOMENIUL PRIVAT	A1 / B.41
9164 / 31/03/2020		
Act Notarial nr. 610, din 31/03/2020 emis de NP Musat Roxana Andreea;		
B41	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare ca bun comun pentru terenul in suprafata de 31,59 mp indiviz din intreg aferent ap. 8 cu nr. cad. 25228-C1-U16, dobândit prin Convenție, cota actuală 32/804, cota inițială 32/804 [REDACTED]	A1 / B.42
10568 / 28/04/2020		
Act Notarial nr. 657, din 28/04/2020 emis de Musat Roxana Andreea;		

Înscrieri privilegiate la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B42	se notează actul adițional aut. sub nr. 657/28.04.2020-NP Roxana Andreea Musat la contractul de vânzare aut. sub nr.610/31.03.2020-NP Roxana Andreea Musat în sensul notării interdicției de înstrăinare a imobilului pe o perioadă de 5 ani conform art.10 alin.2, litera F din LG152/1999, asupra în suprafața de 31,59 mp indiviz din întreg aferent ap. 8 cu nr.cad. 25228-C1-U16,	A1
Act Notarial nr. 9, din 28/04/2020 emis de Musat Roxana Andreea;		
B43	se notează încheierea de rectificare nr. 9/28.04.2020-NP Roxana Andreea Musat la contractul de vânzare aut. sub nr.610/31.03.2020-NP Roxana Andreea Musat, pentru terenul în suprafața de 31,59 mp indiviz din întreg aferent ap. 8 cu nr.cad. 25228-C1-U16	A1
18681 / 10/05/2022		
Act Notarial nr. Contract de construire nr.2707, din 25/03/2009 emis de NP Mihaela Ivan; Act Notarial nr. Contract de credit ipotecar bancar pt. persoane fizice nr.20091009490, din 22/04/2009 emis de BCR SA; Act Notarial nr. Declarație nr.2589, din 15/09/2020 emis de NP Popa Maria Cristina; Act Administrativ nr. Proces Verbal nr.3527, din 28/02/2011 emis de ANL București; Act Administrativ nr. Certificat de divorț nr.1876, din 14/04/2011 emis de Primaria Mun.Câmpina; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr.18951, din 05/05/2022 emis de Primaria Mun.Câmpina;		
B44	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare pentru terenul în suprafața de 31,59 mp indiviz din întreg aferent ap. 2 cu nr.cad. 25228-C1-U17, dobândit prin Convenție, cota actuală 32/804, cota inițială 32/804	A1
45074 / 07/10/2022		
Act Notarial nr. 2872, din 05/10/2022 emis de Ivan Mihaela;		
B45	Intabulare, drept de PROPRIETATE partaj pt teren în suprafața de 43,25 mp indiviz din 804 mp aferent ap.nr.10 cu nr cad.25228-C1-U2, dobândit prin Convenție, cota actuală 43/804, cota inițială 43/804	A1
46616 / 18/10/2022		
Act Administrativ nr. 5549, din 13/05/2018 emis de BCPI CAMPINA;		
B46	se îndreaptă din oficiu eroarea materială strecurată în încheierea nr 5549 din 13.05.2018 emisă de BCPI CAMPINA în sensul că s-a omis a se radia și înscrierea de sub B22	A1
59729 / 13/12/2023		
Act Notarial nr. 4902, din 13/12/2023 emis de Pop Mihaela Cristina;		
B47	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare ca bun propriu ptr cota de teren de 31,69 mp indiviz din întreg terenul aferent ap 12 cu nr cad 25228-C1-U12, dobândit prin Convenție, cota actuală 32/804, cota inițială 32/804	A1
31657 / 30/01/2024		
Act Administrativ nr. 5549, din 27/02/2018 emis de BCPI CÂMPINA;		
B48	se îndreaptă eroarea materială strecurată în inch.5549/2018, în sensul că sa omis a se radia și interdicțiile aferente de sub B23, conform declarației aut. sub nr.602/27.02.2018-NP Mihaila Ivan	A1
23007 / 30/05/2024		
Act Administrativ nr. 48, din 28/03/2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CAMPINA; Act Administrativ nr. 86, din 27/07/2006 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CAMPINA;		
B49	se notează trecerea imobilului din domeniul public al MUNICIPIULUI CÂMPINA în domeniul privat al MUNICIPIULUI CÂMPINA	A1
28236 / 05/07/2024		
Act Notarial nr. 1664, din 04/07/2024 emis de Ivan Mihaela; Act Notarial nr. 48, din 08/07/2024 emis de Ivan Mihaela;		
B50	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare ca bun comun pentru terenul de 43,25 mp, aferent ap. 4, cu nr.cad. 25228-C1-U3, dobândit prin Convenție, cota actuală 42/804, cota inițială 42/804	A1 / B-51
30127 / 20/07/2024		
Act Notarial nr. 1635, din 22/07/2024 emis de Musat Roxana Andreea;		
B51	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare pentru terenul de 43,25 mp, aferent ap. 4, cu nr.cad. 25228-C1-U3, dobândit prin Convenție,	A1 / B-55

C. Partea III. SARCINI

Pagina 6 din 14

Înscrieri privind dezmembărările, dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C4	viitoare proprietatea lui [REDACTED] +dobanzi aferente ,alte costuri ,comisioane si cheltuieli de orice fel cu notarea interdicțiilor de instrainare ,ipotecare ,dezmembrare ,grevare cu sarcini sau servituti si inchiriere 1) BANCA COMERCIALA ROMANA SA-PRIN SUCURSALA CAMPINA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, inscrisa prin incheierea nr. 21488 din 13/10/2008;	
Contract De Ipoteca nr. 5146, din 10/10/2008 emis de NP IVAN MIHAELA;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:60500 EURasupra constructiei viitoare proprietatea lui [REDACTED] +dobanzi aferente ,alte costuri ,comisioane si cheltuieli de orice fel cu notarea interdicțiilor de instrainare ,grevare cu sarcini sau servituti ,inchiriere si ipotecare, cota actuala 0/1 1) BANCA TRANSILVANIA SA CLUJ-SUCURSALA PLOIESTI OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, inscrisa prin incheierea nr. 21494 din 13/10/2008; pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, inscrisa prin incheierea nr. 21494 din 13/10/2008;	A1
Contract De Ipoteca nr. 5198, din 14/10/2008 emis de NP VASILE SAVULESCU;		
C6	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:23000 EURasupra constructiei viitoare proprietatea lui [REDACTED] +dobanzi aferente ,alte costuri ,comisioane si toate celelalte cheltuieli cu notarea interdicțiilor de instrainare ,ipotecare ,dezmembrare ,grevare cu sarcini sau servituti, cota actuala 0, cota initiala 0 1) BANCA COMERCIALA ROMANA SA-SUCURSALA CAMPINA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, inscrisa prin incheierea nr. 21732 din 15/10/2008; pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, inscrisa prin incheierea nr. 21732 din 15/10/2008;	A1
Contract De Ipoteca nr. 4408, din 27/10/2008 emis de NP BIANCA ALINA TARTA;		
C7	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:40704 EURasupra constructiei viitoare, proprietatea lui [REDACTED] proprietatea lui B-14, + dobanzi aferente, costuri, comisioane si cheltuieli aferente, precum si notarea interdicțiilor de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire si amenajare 1) BANCA COMERCIALA ROMANA SA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, inscrisa prin incheierea nr. 22764 din 29/10/2008;	A1
Contract De Ipoteca nr. 1265, din 17/11/2008 emis de NP ELENA CAPALNAS;		
C8	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:60592 EURasupra constructiei viitoare proprietatea lui [REDACTED] +dobanzi aferente, cheltuieli, penalitati ,comisioane si toate celelalte obligatii, cu notarea interdicțiilor de instrainare, grevare ,dezmembrare si demolare, cota actuala 0/1 1) BRD GSG SA-SUCURSALA BRATIANU OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, inscrisa prin incheierea nr. 24095 din 18/11/2008; pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, inscrisa prin incheierea nr. 24095 din 18/11/2008;	A1
Contract De Ipoteca nr. 4490, din 10/12/2008 emis de NP TOTIS ANDREIA MURA;		
C9	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:41292.66 EURplus dobanzi aferente si alte costuri si comisioane si orice alte cheltuieli precum si notarea interdicțiilor de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare asupra constructiei viitoare apartament nr.1-proprietatea lui [REDACTED] de sub B-13, cota actuala 0/1 1) BANCA COMERCIALA ROMANA SA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, inscrisa prin incheierea nr. 25542 din 11/12/2008; pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, inscrisa prin incheierea nr. 25542 din 11/12/2008;	A1
Contract De Ipoteca nr. 4516, din 11/12/2008 emis de NP TOTIS ANDREIA MURA;		
C10	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:43184.76 EUR + dobanzile aferente,alte costuri,comisioane si orice alte cheltuieli,precum si notarea interdicțiilor de instrainare, grevare, inchiriere,dezmembrare, alipire,construire,demolare,restructurare si amenajare asupra constructiei viitoare apartament nr.5-proprietatea lui [REDACTED] de sub B10, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) BANCA COMERCIALA ROMANA S.A. OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, inscrisa prin incheierea nr. 25544 din 11/12/2008; pozitie transcrisa din CF 20061/Câmpina, inscrisa prin incheierea nr. 25544 din 11/12/2008;	A1
Contract De Ipoteca nr. 189, din 06/02/2009 emis de NP ONEA LUCIA;		
C11	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:31000 EURplus dobanzi aferente si alte costuri si comisioane si orice alte cheltuieli precum si notarea interdicțiilor de instrainare,grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare asupra	A1

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
10240 / 17/06/2014		
Act Notarial nr. 2229, din 16/06/2014 emis de SAVULESCU VASILE;		
C19	se radiază ipoteca și interdicția de înstrăinare și grevare, de sub C15, în baza declarației aut.nr. 2229/16.06.2014 NP Savulescu Vasile,	A1
12043 / 17/07/2014		
Act Administrativ nr. 19933, din 05/11/2008 emis de NP IVAN CONSTANTIN (Proces verbal de predare primire nr.3517/09-02-2011 emis de SC XENIA SA; Act aditional nr.1/05.11.2008 emis de NP IVAN CONSTANTIN;;		
C20	se notează dreptul de folosință în indiviziune asupra terenului de 31,59 mp, aferent ap. 6 cu nr. cad. 25228-C1-U5 în favoarea SÎRBU ALIN-CATALIN	A1
22360 / 17/11/2014		
Act Administrativ nr. Contract de construire nr. 21, din 09/02/2012 emis de SC XENIA SA (act administrativ nr. Proces verbal de predare primire/09-02-2012 emis de SC XENIA SA; act administrativ nr. Extras de carte funciara nr. 5144/24-03-2014 emis de BCPI Campina; act administrativ nr. Încheiere nr. 10240/17-06-2014 emis de BCPI Campina; act administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala nr. 46/19-03-2014 emis de Primaria Mun. Campina;;		
C21	se notează dreptul de folosință în indiviziune asupra terenului în suprafața de 31,59 mp indiviz. din întreg, aferent ap. 6, cu nr. cad. 25228-C1-U6, în favoarea lui [REDACTED] ELENA;	A1
OBSERVAȚII:		
Radiata prin cererea nr. 22943/24.11.2014, act nr. 4440/20.11.2014		
22943 / 24/11/2014		
Act Notarial nr. 4440, din 20/11/2014 emis de NP IVAN MIHAELA;		
C22	se notează dreptul de folosință în indiviziune asupra terenului în suprafața de 31,59 mp indiviz. din întreg, aferent ap. 6, cu nr. cad. 25228-C1-U6, în favoarea lui [REDACTED]	A1
28267 / 09/09/2015		
Act Notarial nr. 2133, din 09/09/2015 emis de NP TONEATA MARIA;		
C23	se radiază ipoteca și interdicțiile aferente înscrise prin încheierea nr. 1730/06.02.2009, sub C11, în baza declarației aut.nr. 2133/09.09.2015 NP Toneata Maria	A1
2949 / 09/02/2016		
Act Notarial nr. Contract de construire nr.12775, din 09/09/2008 emis de B.N.P. Ivan Mihaela - Savulescu Vasile (act administrativ nr. Proces verbal nr.3522/09-02-2011 emis de Agentia Nationala pentru Locuinte; act administrativ nr. Proces verbal nr.3267/07-06-2011 emis de Agentia Nationala pentru Locuinte; act administrativ nr. Extras de carte funciara nr.5144/24-03-2014 emis de B.C.P.I.Campina;;		
C24	se notează dreptul de folosință în indiviziune asupra terenului în suprafața de 31,59 mp, indiviz. din întreg, aferent ap. 11 cu nr. cad. 25228-C1-U7, în favoarea lui [REDACTED]	A1
3726 / 17/02/2016		
Act Administrativ nr. Contract de mandat nr.CEO1, din 20/05/2008 emis de Agentia Nationala de Locuinte (act notarial nr. Contract de construire nr.12776/09-09-2008 emis de B.N.P. Ivan Mihaela-Savulescu Mihai; act administrativ nr. Proces-verbal nr.3518/09-02-2011 emis de Agentia Nationala de Locuinte; act administrativ nr. Proces verbal nr.3267/07-06-2011 emis de Agentia Nationala de Locuinte; act administrativ nr. Extras de carte funciara nr.5144/24-03-2014 emis de B.C.P.I. Campina;;		
C25	se notează dreptul de folosință în indiviziune asupra terenului în suprafața de 43,25 mp indiviz. din întreg, aferent ap. 7 cu nr. cad. 25228-C1-U8, în favoarea lui [REDACTED]	A1
6753 / 18/03/2016		
Act Notarial nr. 987, din 17/03/2016 emis de NP Ivan Mihaela;		
C26	se notează menținerea ipotecii înscrise sub C2 în rangul prezentei notari, pentru garantarea obligației asumate prin contractul de ipoteca nr. 4761, din 25.09.2008 emis de NP Mihaela Ivan pentru construcția viitoare proprietatea lui [REDACTED]	A1
OBSERVAȚII: notare transcrisă în CF nr. 25228-C1-U9		
6650 / 17/03/2016		
Act Notarial nr. Contract de construire nr.12926, din 10/09/2008 emis de B.N.P. Ivan Mihaela - Savulescu Vasile (act administrativ nr. Proces verbal nr.3521/09-02-2011 emis de Agentia Nationala pentru Locuinte; act administrativ nr. Proces verbal nr.3267/07-06-2011 emis de Agentia Nationala pentru Locuinte; act administrativ nr. Extras de carte funciara nr.5144/24-03-2014 emis de B.C.P.I.Campina; act notarial nr. Contract de ipoteca nr.4761/25-09-2008 emis de B.N. Ivan Mihaela - Savulescu Vasile;;		
C27	se notează dreptul de folosință în indiviziune asupra terenului în suprafața de 43,25 mp indiviz. din întreg, aferent ap. 10, cu nr. cad.	A1

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C27	25228-C1-U9, în favoarea lui [REDACTED]	A1
9931 / 27/04/2016		
Act Administrativ nr. Extras de carte funciara nr. 5144, din 24/03/2014 emis de BCPI Campina (act administrativ nr. Proces verbal de predare primire/09-08-2011 emis de SC XENIA SA; act notarial nr. Contract de construire nr. 12992/11-03-2008 emis de BN Ivan Mihaela - Savulescu Vasile; act administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala nr. 46/6307/19-03-2014 emis de Primaria Mun. Campina;);		
C28	se noteaza dreptul de folosinta în indiviziune asupra terenului în suprafata de 24,03 mp indiviz din întreg, aferent ap. 1, cu nr.cad. 25228-C1-U10, în favoarea lui [REDACTED]	A1
9934 / 27/04/2016		
Act Administrativ nr. Extras de carte funciara nr. 5144, din 24/03/2014 emis de BCPI Campina (act administrativ nr. Proces verbal de predare primire/09-08-2011 emis de SC XENIA SA; act notarial nr. Contract de construire nr. 12995/11-09-2008 emis de NP Ivan Mihaela - Savulescu Vasile; act administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala nr. 46/6307/19-03-2014 emis de Primaria Mun. Campina; Act notarial nr. 4516, din 11.12.2008, emis de NP Totis Andreia Mura, încheiere nr. 25544/11.12.2008 BCPI Campina);		
C29	se noteaza dreptul de folosinta în indiviziune asupra terenului în suprafata de 31,59 mp indiviz din întreg, aferent ap. 5, cu nr.cad. 25228-C1-U11, în favoarea lui [REDACTED]	A1
25626 / 29/11/2016		
Act Notarial nr. 4484, din 28/11/2016 emis de Ivan Mihaela;		
C30	Intabulare, drept de SUPERFICIEpe durata existentei constructiei, dar nu mai mult de 99 de ani, asupra terenului în suprafata de 31,59 mp indiviz din întreg, împreuna cu o cota de 7,77 % din partile comune ale imobilului cu nr.cad. 25228-C1-U11	A1
12976 / 13/06/2017		
Act Notarial nr. 2027, din 12/06/2017 emis de NP Ivan Mihaela;		
C31	Intabulare, drept de SUPERFICIEpe durata existentei constructiei, dar nu mai mult de 99 de ani, asupra terenului în suprafata de 31,59 mp indiviz din întreg	A1 / €35
21485 / 25/09/2017		
Act Administrativ nr. 8017, din 13/05/2014 emis de BCPI Campina;		
C32	se îndreapta eroarea materiala strecurata în fisierul CP, în sensul indicarii corecte a cotei indivize de teren atribuit ap 4 cu nr cad 25228-C1-U3 si anume 43,25 mp si nu 85,55 mp cum din eroare a fost scris	A1
21493 / 25/09/2017		
Act Administrativ nr. 8234, din 15/05/2014 emis de BCPI Campina;		
C33	se îndreapta eroarea materiala strecurata în fisierul CP, în sensul indicarii corecte a cotei indivize de teren atribuit ap 7 cu nr cad 25228-C1-U4 si anume 43,25 mp si nu 85,55 mp cum din eroare a fost scris	A1
21515 / 25/09/2017		
Act Administrativ nr. Extras de carte funciara nr. 8378, din 25/04/2017 emis de BCPI Campina;		
C34	se îndreapta eroarea materiala strecurata în fisierul CP, în sensul indicarii corecte a cotei indivize de teren atribuit ap 10 cu nr cad 25228-C1-U2 si anume 43,25 mp si nu 85,55 mp cum din eroare a fost scris	A1
1817 / 23/01/2018		
Act Notarial nr. 178, din 22/01/2018 emis de Ivan Mihaela;		
C35	se noteaza actul additional la contractul privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros autentificat sub nr. 2027/12.06.2017 NP Ivan Mihaela, autentificat sub nr. 178/22.01.2018 la NP Ivan Mihaela	A1
5503 / 26/02/2018		
Act Administrativ nr. 13000, din 11/09/2008 emis de NOTAR PUBLIC MIHAELA IVAN; Act Administrativ nr. 3511, din 09/02/2011 emis de SC. XENIA SA.;		
C36	se noteaza dreptul de folosinta în indiviziune asupra terenului în suprafata de 31,69 mp indiviz din întreg, aferent ap. 12, cu nr.cad. 25228-C1-U12	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
7860 / 26/03/2018		
Act Notarial nr. 888, din 23/03/2018 emis de NP Ivan Mihaela;		
C37	se noteaza dreptul de folosinta in indiviziune asupra terenului de 31,59 mp, aferent ap 6 cu nr cad 25228-C1-U5 in favoarea lui [REDACTED] [REDACTED] -cota de 2/3 si [REDACTED] [REDACTED] cota de 1/3	A1
21350 / 03/08/2018		
Act Notarial nr. 2618, din 03/08/2018 emis de Ivan Mihaela;		
C38	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:239450 RON + celelalte obligatii de plata aferente creditului, asupra terenului aferent ap 12 cu nr cad 25228-C1-U12, propr.lui [REDACTED] 1) -S.C. BANCPOST S.A., CIF:404416	A1 / C.44
3414 / 12/02/2019		
Hotarare Judecatoreasca nr. 1899, din 21/11/2018 emis de TRIBUNALUL SPECIALIZAT CLUJ;		
C39	se noteaza schimbarea creditorului din BANCPOST SA in BANCA TRANSILVANIA SA de sub C38, ca urmare a fuziunii prin absorbtie asupra terenului aferent ap 12 cu nr cad 25228-C1-U12	A1 / C.44
Act Notarial nr. 495, din 11/02/2019 emis de NP Ivan Mihaela;		
C40	se noteaza actul aditional la contractul de ipoteca imobiliara aut. sub. 2618/03-08-2018-NP Mihaela Ivan, asupra terenului aferent ap 12 cu nr cad 25228-C1-U12	A1 / C.44
9930 / 16/04/2020		
Act Notarial nr. 1078, din 15/04/2020 emis de NP Ivan Mihaela;		
C41	se noteaza dreptul de folosinta in indiviziune asupra terenului in suprafata de 24,03 mp indiviz din intreg aferent ap. 1, cu nr.cad. 25228-C1-U14 [REDACTED]	A1
10270 / 27/04/2020		
Act Notarial nr. 1111, din 24/04/2020 emis de Ivan Mihaela;		
C42	se noteaza dreptul de folosinta in indiviziune asupra terenului in suprafata de 31,59 mp indiviz din intreg aferent ap. 11, cu nr.cad. 25228-C1-U13 1) POPA GABRIELA-MAGDALENA	A1
11388 / 11/05/2020		
Act Notarial nr. 1207, din 11/05/2020 emis de NP Ivan Mihaela;		
C43	se noteaza dreptul de folosinta in indiviziune asupra terenului in suprafata de 31,59 mp indiviz din intreg aferent ap. 2, cu nr.cad. 25228-C1-U15 1) TELEGDI IOANA CRISTINA	A1
20282 / 28/07/2020		
Act Notarial nr. 2021, din 27/07/2020 emis de NOTAR PUBLIC VASILE SAVULESCU;		
C44	se radiază ipoteca, interdicțiile aferente și actul aditional de sub C38, 39,40 și 835 în baza declaratiei aut. nr 2021 din 27.07.2020 emis de NOTAR PUBLIC VASILE SAVULESCU	A1
27360 / 16/09/2020		
Act Notarial nr. 2589, din 15/09/2020 emis de NP Popa Maria Cristina;		
C45	se radiază ipoteca și interdicțiile aferente de sub C12, în baza declaratiei aut.nr 2589 din 15.09.2020 emisa de NP Popa Maria Cristina	A1
9657 / 05/03/2025		
Act Administrativ nr. Anexa 2, din 10/09/2008 emis de SC XENIA SA; Act Administrativ nr. Proces Verbal nr. 261, din 07/06/2011 emis de SC XENIA SA; Act Administrativ nr. Proces Verbal, din 17/02/2011 emis de SC XENIA SA; Act Administrativ nr. Contract de construire nr.12927, din 10/09/2008 emis de SC XENIA SA; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr.9378, din 04/03/2025 emis de Primaria Mun.Campina;		
C46	se noteaza dreptul de folosinta in indiviziune asupra terenului in suprafata de 31,59 mp indiviz din intreg aferent ap. 5, cu nr.cad. 25228-C1-U19 [REDACTED]	A1
23646 / 27/05/2025		
Act Notarial nr. 713, din 26/05/2025 emis de NP MEIROSU CARMEN;		
C47	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:425000 LEI rest pret	A1

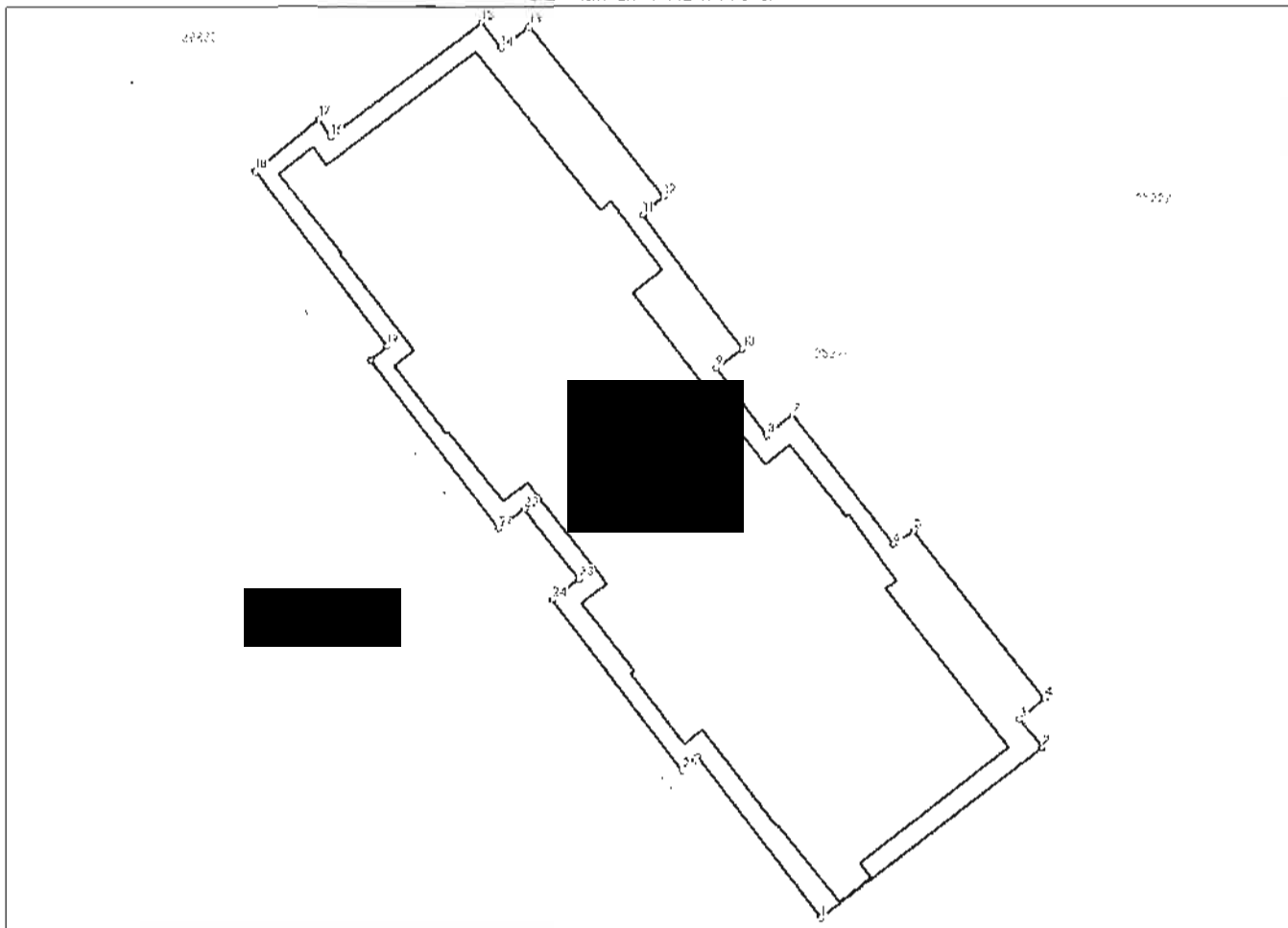
Înscrieri privind dezmembraştele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C47	asupra terenului în suprafaţă de 43,25 mp, aferent ap. 4, cu nr.cad. 25228-C1-U3	A1
	1) SC KBD PACK SRL , CIF:50007498	

Teren

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

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
*A1.1	[REDACTED]	construcţii de locuinţe	608	Cu acte în CF propriu	Nr. niveluri:4; S. construita la sol:608 mp; Bloc de locuinţe (P+E).

* Aceasta construcţie este înscrisă într-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	15.057	2	3	1.973
3	4	1.75	4	5	11.468

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

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

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

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