

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 116 din 25.07.2025

aprobarea majorării suprafeței concesionată aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung, situată în Câmpulung, str. Cpt. Ion Becleanu, nr. 7, județul Argeș, în vederea asigurării unei căi de acces la construcțiile edificate pe terenul proprietate personală de către domnul Budrigă Dragoș

Consiliul Local al Municipiului Câmpulung, județul Argeș, întrunit în ședință ordinară în data de 31 iulie 2025;

Având în vedere :

- Cererea înregistrată la institutia noastră sub nr.123/28329/19.09.2024, prin care, Budrigă Dragoș în calitate de proprietar al imobilului situat în Câmpulung, str.Cpt. Ion Becleanu nr.7A, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.2632/18.07.2016, încheiat de notar public Danciu Ilie, a solicitat concesionarea terenului în suprafață de 125 mp care se învecinează cu proprietatea dânsului în suprafață de 305 mp, în vederea asigurării unei căi de acces la construcțiile edificate pe terenul proprietate personală și a obținerii certificatului de atestare a edificării construcției amplasate pe acest teren, a cărei extindere se află pe proprietatea aparținând domeniului public concesionată conform contractului de concesiune nr. 32305/24.10.2017;

- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Câmpulung numărul 31512 din 25.07.2025 prin care se propune aprobarea majorării suprafeței concesionate aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung, situată în Câmpulung, str.Cpt. Ion Becleanu, nr.7, județul Argeș, în vederea asigurării unei căi de acces la construcțiile edificate pe terenul proprietate personală de către domnul Budrigă Dragoș.

- Raportul Serviciului Juridic, Agricol și Relații cu Publicul și Arhivă, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Câmpulung, înregistrat sub numărul 31528(RU)31529 din 25.07.2025 cu privire la aprobarea majorării suprafeței concesionate aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung, situată în Câmpulung, str.Cpt. Ion Becleanu, nr.7, județul Argeș, în vederea asigurării unei căi de acces la construcțiile edificate pe terenul proprietate personală de către domnul Budrigă Dragoș;

- Ținând seama de Raportul de evaluare întocmit pentru determinarea redevenței de evaluator ANEVAR ing. Stoica Petrișor;

- Studiul de oportunitate înregistrat sub nr.124/22893(RU)22894/29.05.2025;

- Prevederile art. 108, art. 297, art. 302 și art. 308 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ;

- Prevederile art.13 alin. (1) și art.15 lit. e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și



completările ulterioare în următoarele;

- Avizele comisiilor de specialitate nr. 1, 2, 3, 4 și 5 ale consiliului local;

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

Primarul Municipiului Câmpulung PROPUNE :

Art. 1. - Se aprobă Studiul de oportunitate înregistrat sub nr.124/22893(RU) 22894/29.05.2025, pentru majorarea suprafeței concesionate conform Contractului de Concesiune nr.32350/24.10.2017 de la 30 mp la 155 mp, cu o suprafață de 125 mp., situată în Câmpulung, str. Cpt. Ion Becleanu nr.7, aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung conform HCL nr.72/23.09.1999, având număr cadastral 85214 intabulat în CF nr.85214, studiu prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se aprobă majorarea suprafeței concesionate conform HCL nr.54/31.05.2017 și Contractului de Concesiune nr.32350/24.10.2017 de la 30 mp la 155 mp, (cu o diferență de 125 mp.) în vederea asigurării unei căi de acces la construcțiile edificate pe terenul proprietate personală de către domnul Budrigă Dragoș.

Art. 3. – Pentru diferența de suprafață, respectiv 125 mp, redevența lunară se stabilește la suma de 167 lei, echivalent a 33 euro, anuală 2000 lei, echivalent a 394 euro, valori fără TVA, conform Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR ing. Stoica Petrișor și prevăzut în anexa nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. – Se aprobă încheierea unui act adițional la Contractul de Concesiune nr. 32350/24.10.2017.

Art. 5. – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Direcția Economică și Fiscală, Direcția Tehnică și Urbanism și Serviciul Juridic, Agricol și Relații cu Publicul și Arhivă.



Art. 6. - Prezenta hotărâre va fi afișată și publicată pentru aducerea ei la cunoștință publică și va fi comunicată în termen legal:

- Instituției Prefectului - Județul Argeș;
- Primarului Municipiului Câmpulung;
- Direcției Economice și Fiscale;
- Direcției Tehnice, Urbanism și Situații de Urgență;
- Doamnei Budrigă Dragoș ;
- Serviciului Juridic, Agricol și Relații cu Publicul și Arhivă.

Municipiul Câmpulung, 25.07.2025

**Inițiator,
Viceprimar,
Adrian VLĂDĂU**

Actele semnate în original
se regăsesc la dosarul
sedintei.

**Avizat pentru legalitate,
Secretar general
Ramona SIMION**

Actele semnate în original
se regăsesc la dosarul
sedintei.



Nr. 124/31512(RU)31513 din 25.07.2025

REFERAT DE APROBARE

cu privire la aprobare majorare suprafață concesionată aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung, situată în Câmpulung, str. Cpt. Ion Becleanu, nr.7, județul Argeș, în vederea asigurării unei căi de acces la construcțiile edificate pe terenul proprietate personală de către domnul Budrigă Dragoș.

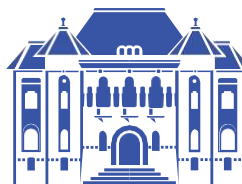
Prin cererea înregistrată la instituția noastră sub nr.123/28329/19.09.2024, Budrigă Dragoș, în calitate de proprietar al imobilului situat în Câmpulung, str. Cpt. Ion Becleanu nr.7A, domiciliat în Câmpulung, județul Argeș, a solicitat concesionarea terenului în suprafață de 125 mp care se învecinează cu proprietatea dânsului în suprafață de 305 mp, pe care este amplasat un spațiu comercial conform autorizației nr.139/2017, în vederea asigurării unei căi de acces la construcțiile edificate pe terenul proprietate personală și a obținerii certificatului de atestare a edificării construcției amplasate pe acest teren și a cărei extindere se află pe proprietatea aparținând domeniului public concesionată conform contractului de concesiune nr.32305/24.10.2017.

Suprafața de 125 mp solicitată pentru actualizarea contractului de concesiune este situată în Câmpulung, str. Cpt. Ion Becleanu nr.7, aparținând domeniului public din intravilanul Municipiului Câmpulung, având număr cadastral 85214 intabulat în CF nr.85214 a Municipiului Câmpulung, situat într-o zonă de locuințe colective, cu regim de înălțime P+4, zona fiscal C, unde procentul de ocupare a terenului (POT) este de maximum 20%.

Inițiativa suplimentării suprafeței concesionate are ca obiectiv principal intrarea în legalitate pentru utilizarea amplasamentului în suprafață de 125 mp aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung.

Conform HCL nr.54/2027, Primăria municipiului Câmpulung a concesionat lui Budrigă Dragoș suprafața de 30 mp reprezentând suprafața construită/amprenta la sol a construcției existente C1, identificată în planul de amplasament și delimitare a imobilului, pe teren aparținând domeniului public. În vederea emiterii certificatului de atestare a edificării construcției se impune respectarea coeficienților de urbanism prin asigurarea unui procent de ocupare a terenului (POT) de max.20%.

Prin majorarea suprafeței concesionate cu 125 mp, suprafață care se



începe cu proprietatea dânsului, se va asigura un POT de 12%, încadrându-se astfel în maximum admis de 20%.

Potrivit Studiului de oportunitate înregistrat sub nr.124/22893/(RU)22894/29.05.2025, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de actualizare a contractului de concesiune și anume aspecte de ordin economic, cele de ordin financiar și aspect de ordin social.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la obținerea unor beneficii din venituri indirecte, scopul acordării concesiunii este valorificarea terenului aparținând domeniului public al municipiului Câmpulung și atragerea de fonduri la bugetul local prin redevența încasată.

Ținând seama de Raportul de evaluare întocmit pentru determinarea redevenței de evaluator autorizat ANEVAR ing.Stoica Petrișor.

În conformitate cu prevederile art.129 alin.2 lit.c și alin.6 lit.a coroborat cu art.297 și 308 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ :

Art.129

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului

(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

a) hotărăște darea în administrare, concesiunea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;

Art.297

(1) Autoritățile prevăzute la [art. 287](#) decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv:

a) darea în administrare;

b) concesiunea;

c) închirierea;

d) darea în folosință gratuită.

Prin excepție de la prevederile [art. 13](#) alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiuna fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în conformitate cu prevederile art.15 lit.e din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare în următoarele situații:

e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;

În virtutea art.108 lit.b din OUG.57/2019 privind Codul administrativ :

“Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat,



local sau județean, după caz, să fie:

- a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;
- b) concesionate;
- c) închiriate;
- d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;
- e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.”

ART. 308 Procedura administrativă de inițiere a concesionării

(1) Concesionarea are loc la inițiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri însoțite de acesta.

(2) Orice persoană interesată poate înainta concedentului o propunere de concesionare.

(3) Propunerea de concesionare prevăzută la alin. (2) se face în scris, cuprinde datele de identificare a persoanei interesate, manifestarea fermă și serioasă a intenției de concesionare, obiectul concesiunii, planul de afaceri și trebuie să fie fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu.

(4) Inițiativa concesionării trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate care să cuprindă, în principal, următoarele elemente:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii;
- c) nivelul minim al redevenței;
- d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și justificarea alegerii procedurii;
- e) durata estimată a concesiunii;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare;

Față de cele mai sus menționate, considerăm necesară și oportună supunerea spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Câmpulung, majorarea suprafeței concesionate cu terenul în suprafața de 125 mp aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung, situat în Câmpulung, str. Cpt. Ion Becleanu, nr. 7, județul Argeș, în vederea asigurării unei căi de acces la construcțiile edificate pe terenul proprietate personală de către domnul Budrigă Dragoș.

PRIMAR,

Elena-Valerica LASCONI

Actele semnate în original
se regasesc la dosarul
sedintei.



Nr. 124/31528(RU)31529 din 25.07.2025

**Avizat,
Primar
Elena – Valerica LASCONI**

Actele semnate in original
se regasesc la dosarul
sedintei.

RAPORT DE SPECIALITATE

cu privire la aprobare majorare suprafață concesionată aparținând domeniului public al Municipiului Campulung, situată în Câmpulung, str. Cpt. Ion Becleanu, nr.7, județul Argeș, în vederea asigurării unei căi de acces la construcțiile edificate pe terenul proprietate personală de către domnul Budrigă Dragoș.

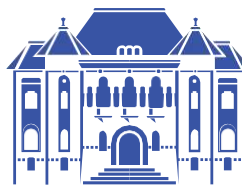
Prin cererea înregistrată la instituția noastră sub nr.123/28329/19.09.2024, Budrigă Dragoș, în calitate de proprietar al imobilului situat în Câmpulung, str. Cpt. Ion Becleanu nr.7A, domiciliat în Câmpulung,

județul Argeș, a solicitat concesionarea terenului în suprafață de 125 mp care se învecinează cu proprietatea dânsului în suprafață de 305 mp, pe care este amplasat un spațiu comercial conform autorizației nr.139/2017, în vederea asigurării unei căi de acces la construcțiile edificate pe terenul proprietate personală și a obținerii certificatului de atestare a edificării construcției amplasate pe acest teren și a cărei extindere se află pe proprietatea aparținând domeniului public, concesionată conform contractului de concesiune nr.32305/24.10.2017.

Suprafața de 125 mp, solicitată pentru suplimentarea suprafeței din contractul de concesiune, este situată în Municipiul Câmpulung, str. Cpt. Ion Becleanu nr.7, aparținând domeniului public din intravilanul Municipiului Câmpulung, având număr cadastral 85214 intabulat în CF nr.85214 a Municipiului Câmpulung, situat într-o zonă de locuințe colective, cu regim de înălțime P+4, zona fiscal C, unde procentul de ocupare a terenului (POT) este de maximum 20%.

Inițiativa suplimentării suprafeței concesionate are ca obiectiv principal intrarea în legalitate pentru utilizarea amplasamentului în suprafață de 125 mp aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung.

Conform HCL nr.54/2017, Primăria municipiului Câmpulung a concesionat lui Budrigă Dragoș suprafața de 30 mp reprezentând suprafața construită/amprenta la sol a construcției existente C1, identificată în planul de amplasament și delimitare a imobilului, pe teren aparținând domeniului public, iar majorarea suprafeței concesionate conform Contractului de Concesiune nr.32350/24.10.2017 de la 30 mp la 155 mp (cu o diferență de 125 mp) este necesară în vederea accesului la



construcțiile edificate pe terenul proprietate personală și a obținerii certificatului de atestare a edificării construcției amplasate pe acest teren.

În vederea emiterii certificatului de atestare a edificării construcției se impune respectarea coeficienților de urbanism prin asigurarea unui procent de ocupare a terenului (POT) de max.20%.

Prin majorarea suprafeței concesionate cu suprafață de 125 mp, care se învecinează cu proprietatea dânsului, se va asigura un POT de 12%, încadrându-se astfel în maximum admis de 20%.

Potrivit Studiului de oportunitate înregistrat sub nr.124/22893/(RU)22894/29.05.2025, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de actualizare a contractului de concesiune și anume aspecte de ordin economic, cele de ordin financiar și aspect de ordin social.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la obținerea unor beneficii din venituri indirecte, scopul acordării concesiunii este valorificarea terenului aparținând domeniului public al municipiului Câmpulung și atragerea de fonduri la bugetul local prin redevența încasată.

Ținând seama de Raportul de evaluare întocmit pentru determinarea redevenței de evaluator autorizat ANEVAR ing.Stoica Petrișor.

În conformitate cu prevederile art.129 alin.2 lit.c și alin.6 lit.a coroborat cu art.297 și 308 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ :

Art.129

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului

(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

a) hotărăște darea în administrare, concesiunea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;

Art.297

(1) Autoritățile prevăzute la [art. 287](#) decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv:

a) darea în administrare;

b) concesiunea;

c) închirierea;

d) darea în folosință gratuită.

Prin excepție de la prevederile [art. 13](#) alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în conformitate cu prevederile art.15 lit.e din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare în următoarele situații:



e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;

In virtutea art.108 lit.b din OUG.57/2019 privind Codul administrativ :

“Consiliile locale și consiliile județene hotărâsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:

a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;

b) concesionate;

c) închiriate;

d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;

e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.”

ART. 308 Procedura administrativă de inițiere a concesionării

(1) Concesionarea are loc la inițiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri însoțite de acesta.

(2) Orice persoană interesată poate înainta concedentului o propunere de concesionare.

(3) Propunerea de concesionare prevăzută la alin. (2) se face în scris, cuprinde datele de identificare a persoanei interesate, manifestarea fermă și serioasă a intenției de concesionare, obiectul concesiunii, planul de afaceri și trebuie să fie fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu.

(4) Inițiativa concesionării trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate care să cuprindă, în principal, următoarele elemente:

a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii;

c) nivelul minim al redevenței;

d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și justificarea alegerii procedurii;

e) durata estimată a concesiunii;

f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare;

Față de cele mai sus menționate, considerăm necesară și oportună supunerea spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Câmpulung, majorarea suprafeței concesionate cu terenul în suprafața de 125 mp aparținând domeniului public al Municipiului Campulung, situat în Câmpulung, str. Cpt. Ion Becleanu, nr.7, județul Argeș, în vederea asigurării unei căi de acces la construcțiile edificate pe terenul proprietate personală de către domnul Budrigă Dragoș.

**Serviciul Juridic, Agricol și Relații cu,
Publicul și Arhivă
Consilier juridic,
Nicolae CRÎNGUȘ**

Actele semnate în original
se regasesc la dosarul
sedintei.

**Direcția Tehnică, Urbanism
și Situații de Urgență,
Consilier,
Iuliana-Venera MIRIȚĂ**

Actele semnate în original
se regasesc la dosarul
sedintei.

Doamna Primar

PRIMARIA
MUNICIPIULUI CAMPULUNG
REGISTRATURA

Nr. 123/28329
An 2024 lună 09 ziua 19

Subs. Bodrigă Dragoș, în calitate de
Proprietar al imobilului situat în Campulung
Str. CPT ION BECLEAN Nr. 7A, fosta centrală
Termică Visoi, actualmente spațiu comercial
conform autorizației de construire 139/2017

Solicit prin aceasta concesionarea terenului
în suprafață de ~~162~~¹²⁵ mp., situat alături de
proprietatea mea, terenul pentru care solicit
concesionarea este în proprietatea Primăriei.

Atașez Alăturat:

- Act Proprietate
- Act identitate
- Plan de amplasament și delimitare al
imobilului în suprafață de 162 mp
- Plan de amplasament și delimitare al
proprietății mele situat pe Str. CPT ION BECLE-
ANU, 7A.
- Contract de concesionare Nr. 32805/2017.

DATA

19.09.2024

SEMNAȚURA

Actele semnate în original
se regăsesc la dosarul
sedinței.

Actele semnate în original
se regăsesc la dosarul
sedinței.

**CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CÂMPULUNG**

**HOTĂRÂREA nr. 54
din 31.05.2017**

**privind concesionarea directa a unui teren in suprafata de 30 mp situat
in str. Cpt. I. Becleanu, nr. 7A**

Consiliul Local al Municipiului Câmpulung întrunit în ședință ordinară în data de 31.05.2017 ;

Luând în discuție raportul Compartimentului Urbanism Amenajarea Teritoriului, înregistrat sub nr. 15089/18.05.2017 și expunerea de motive a primarului prin care se propune spre aprobare concesionarea directa a unui teren in suprafata de 30 mp, situat in str. Cpt. I. Becleanu, nr. 7A C.T.Automata), teren necesar pentru extindere spatiu comercial ce urmeaza a fi amenajat;

În conformitate cu prevederile art. 15 lit. e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții coroborate cu dispozițiile art. 38 alin. 2, lit. c) și art.125 (1) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Vazand avizul comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local.

În temeiul art. 45 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

ART. 1. Se aprobă concesionarea directa a terenului in suprafata de 30 mp, situat în Campulung, str. Cpt. I. Becleanu, nr. 7A (C.T.Automata), teren necesar pentru extindere spatiu comercial ce urmeaza a fi amenajat, conform anexei nr.1 , care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2. Se aprobă Studiul de oportunitate privind concesionarea directă a suprafeței de 30 mp teren situat în Câmpulung, str. Cpt. I. Becleanu, nr. 7A., conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 3. Termenul de concesionare este de 10 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților, în condițiile legii, dacă se respectă clauzele contractuale.

ART. 4. Redevența concesiunii se va stabili prin Raportul de evaluare întocmit de evaluator – expert autorizat.

ART. 5. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Directia Economica si Fiscala, Serviciul Juridic Administrație Publică și Compartimentul Urbanism - Amenajarea Teritoriului.

ART. 6. Prezenta hotărâre va fi afișată și publicată pentru aducerea ei la cunoștință publică și va fi comunicată în termen legal Institutiei Prefectului – Judetul Argeș și Primarului Municipiului Câmpulung.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Marin STANCIU**

Actele semnate in original
se regasesc la dosarul
sedintei.

**CONTRASEMNEAZA
S E C R E T A R,
Nicolae GHINEA**

Actele semnate in original
se regasesc la dosarul
sedintei.

CONTRACT DE CONCESIUNE

Încheiat astăzi _____ 2017.

Capitolul I: PĂRȚILE CONTRACTANTE

ART.1.

MUNICIPIUL CÂMPULUNG, reprezentat legal prin ȚĂROIU IOAN LIVIU - primar, cu sediul în municipiul Câmpulung, strada Negru Vodă nr. 127, în calitate de **concedent** - pe de o parte

și

BUDRIGĂ DRAGOȘ domiciliat în Sat Dudu

Jud. Ilfov,

în calitate de **concesionar** - pe de altă parte

Capitolul II: OBIECTUL CONTRACTULUI

ART. 2.

Obiectul prezentului contract îl constituie concesionarea terenului în suprafață de 30 mp situat în Câmpulung, Str.Cpt.I. Becleanu nr.7A(C.T. Automată), conform schiței anexate, aparținând domeniului public al municipiului Câmpulung.

ART. 3.

Terenul prevăzut în anexă se concesionează pentru amplasarea utilităților la spațiului comercial ce urmează a fi amenajat, proprietatea concesionarului, situat în str. Cpt. Ion Becleanu, nr.7, conform anexei nr.1 la HCL nr.54/31.05.2017.

Capitolul III: DURATA CONCESIONĂRII ȘI NIVELUL REDEVENȚEI

ART. 4.

Concesionarea se face pe o perioadă de 10 ani cu respectarea prevederilor legale.

Nivelul redevenței este de 0,50 lei\mp\luna, conform raportului de evaluare din data de 19.10.2017, care va fi indexat cu indicele de inflație anual, aferent serviciilor, calculat în fiecare an la ultima valoare indexată.

Nivelul redevenței poate fi modificat ca urmare a reevaluării bunului concesionat potrivit procedurilor legale.

Indicele de inflație aferent anului în curs se va plăti în primul termen de plată al anului următor.

Actele semnate în original
se regasesc la dosarul
sedintei.

ART.5. Plata redevenței se face trimestrial, în contul concedentului, RO87TREZ04721300205XXXXX deschis la Trezoreria Câmpulung, respectiv ultima zi din trimestru.

Pentru trimestrul patru plata se va face până la data de 15 decembrie.

Plata cu întârziere a redevenței conduce la obligarea concesionarului de a suporta penalități de 0,3% pentru fiecare zi de întârziere de la data scadenței plății, aplicabile la valoarea neîncasată.

Capitolul IV: OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

ART.6.

Concedentul se obligă:

- să predea terenul în suprafață de 30 mp prezentat în schița anexată;
- să garanteze pe concesionar de folosința netulburată a terenului pe toată durata contractului și de evicțiunea terților;
- să controleze periodic dacă se respectă modul de folosință a terenului concesionat;
- să garanteze că bunul concesionat nu constituie subiect de litigii cu terțe persoane și că nu este grevat de sarcini.

ART.7.

Concesionarul se obligă:

- să preia terenul prezentat în schița anexată la HCL nr. 54/31.05.2017;
- să plătească redevența la termenul scadent;
- să nu subconcesioneze sau subînchirieze altor persoane fizice și juridice terenul ce face obiectul prezentului contract;
- să respecte obligațiile ce-i revin prin H.C.L. nr.54/31.05.2017;
- să permită executarea lucrărilor de utilitate publică și de racordare (apă, canal, telefonie, gaze, electricitate, etc.) fără să perceapă vreo taxă de avizare pentru aceste lucrări și să asigure dreptul de servitute privind accesul la imobilele riverane (clădiri, terenuri);
- să predea terenul concesionat la expirarea perioadei de 10 ani în starea în care a fost concesionat, liber de orice sarcini sau servituți;
- să înceapă lucrările de construcție în termen de 1 lună de la eliberarea autorizației de construire;
- să achite contravaloarea expertizei întocmite de evaluator-expert autorizat.

CAPITOLUL V. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

ART.8.

Contractul încetează prin:

- expirarea termenului pentru care a fost încheiat;
- acordul părților contractante;
- reziliere de drept cu un preaviz de 90 de zile, în cazul neîndeplinirii sau îndeplinirii în mod necorespunzător a obligațiilor contractuale.
- cauze de utilitate publică sau în cazul în care planul urbanistic o impune.

CAPITOLUL VI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

ART.9.

Pentru nerespectarea obligațiilor contractuale, partea păgubită poate cere rezilierea contractului, cu respectarea prevederilor legale.

CAPITOLUL VII. FORȚA MAJORĂ

ART.10.

Forța majoră, convenită ca fiind acel eveniment absolut imprevizibil și de neînălăturat, petrecut după intrarea în vigoare a contractului, care împiedică partea sau părțile să-și îndeplinească obligațiile asumate prin contract, exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii și ale prezentului contract.

Partea care invocă forța majoră o va notifica în scris celeilalte părți, certificată de autoritatea competentă, în termen de maxim 48 de ore de la producere.

Dacă durata confirmată a existenței cazului de forță majoră este mai mare de 10 zile, părțile se vor reuni pentru a decide condițiile continuării contractului sau încetarea acestuia.

Exonerarea de răspundere operează numai pe durata existenței cazului de forță majoră invocat.

CAPITOLUL VIII. LITIGII

ART.11.

Litigiile ce decurg din executarea prezentului contract, sunt de competența instanțelor judecătorești de la sediul concedentului.

CAPITOLUL IX. ALTE CLAUCZE

ART.12.

Concesionarul nu poate subconcesiona sau subînchiriria terenul ce face obiectul prezentului contract, sub sancțiunea retragerii concesiunii.

Concesionarul răspunde de problemele de mediu aferente terenului concesionat;

Nerespectarea clauzelor menționate mai sus conduce la rezilierea de drept a contractului, fără alte proceduri prealabile și fără concursul instanțelor de judecată.

Predarea-primirea terenului se consideră efectuată prin semnarea prezentului contract de ambele părți.

La expirarea valabilității contractului sau reziliere pentru unul din motivele văzute în contract se va proceda la predarea-primirea bunului concesionat, cu încheierea procesului-verbal de predare-primire semnat de părțile contractante.

ART. 13.

Prezentul contract de concesiune s-a încheiat în patru exemplare, câte două în fiecare parte și intră în vigoare de la data înregistrării la concedent.

**CONCEDENT,
MUNICIPIUL CÂMPULUNG**

**CONCESIONAR,
BUDRIGĂ DRAGOS**

Primar

ROIU IOAN

Actele semnate în original
se regasesc la dosarul
sedintei.

SECRETAR,

Nicolae

Actele semnate în original
se regasesc la dosarul
sedintei.

Director Economic

Iarca Violeta

Actele semnate în original
se regasesc la dosarul
sedintei.

Serv. Juridic

Ilie Er

Actele semnate în original
se regasesc la dosarul
sedintei.

Control financiar preventiv,

Vrabie Claudia

Actele semnate în original
se regasesc la dosarul
sedintei.



JUDEȚUL ARGEȘ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG

Str. Negru Vodă, nr. 127, județul Argeș
Tel/fax: 0248511034, 0248510055;
Mobil 0756.998.960; email: primarie@primariacampulung.ro



Direcția Tehnică și Urbanism
Compartiment Urbanism, Cadastru și Parcări

Aprob,
Primar
Elena-Valerica LASCONI

Nr. 124/22893/(RC) 22894/29.05.2025

**Actele semnate în original
se regasesc la dosarul
sedintei.**

**STUDIU DE OPORTUNITATE
privind actualizarea contractului de concesiune nr.32305/24.10.2017
pentru suprafața de 125 mp
situată în Municipiul Câmpulung, str.Cpt.Ion Becleanu, nr.7, județul Argeș**

GENERALITĂȚI

BENEFICIAR: BUDRIGĂ DRAGOȘ domiciliat în Municipiul Câmpulung,
județul Argeș.

PROPRIETAR: MUNICIPIUL CÂMPULUNG cu sediul în Mun.Câmpulung, strada Negru Vodă
nr. 127, județul Argeș

SCOPUL

Având în vedere că între PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPULUNG și BUDRIGĂ DRAGOȘ, în baza Hotărârii Consiliului Local Câmpulung nr.54/2017, s-a încheiat contractul de concesiune nr.32305/24.10.2017 pentru suprafața de 30 mp, reprezentând suprafața construită/amprenta la sol a construcției existente C1 identificată pe planul de amplasament și delimitare a imobilului, pe teren aparținând domeniului public, facem precizarea că în vederea emiterii unui certificat de atestare a edificării construcției, se impune respectarea coeficienților de urbanism prin asigurarea unui procent de ocupare a terenului (POT) de max. 20 %.

Considerăm necesar a se actualiza contractului de concesiune nr.32305/24.10.2017 prin suplimentarea suprafeței concesionate, situată la aceeași adresă, respectiv în Municipiul Câmpulung, str.Cpt.Ion Becleanu, nr.7, județul Argeș, mărindu-se astfel suprafața concesionată în vederea creșterii POT până la maximum admis.

Propunerea solicitantului este concesionarea suprafeței de 125 mp, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului (PAD) atașat. Se va asigura astfel un POT de 12 %, încadrându-se astfel în maximum admis de 20%.

Scopul concesiunii de terenuri este valorificarea spațiului aparținând domeniului public/privat de interes local al Municipiului Câmpulung, de atragere de fonduri la bugetul local al Municipiului Câmpulung, care constituie baza de completare a bugetului local.

OBIECTUL

Suprafața de 125 mp care face obiectul acestui studiu este situată în Municipiul Câmpulung, str.Cpt.Ion Becleanu nr.7, județul Argeș, teren aparținând domeniului public din intravilanul Municipiului Câmpulung într-o zonă de locuințe colective cu regim de înălțime P+4, zona fiscală C.

Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului, suprafața de 125 mp are categoria de folosință curți construcții și este cuprinsă în cartea funciară nr.85214 a Municipiului Câmpulung proprietatea Municipiului Câmpulung, județul Argeș.

MOTIVAȚIA:

BUDRIGĂ DRAGOȘ solicită concesionarea suprafeței de 125 mp în vederea obținerii certificatului de atestare a edificării construcției amplasată pe terenul proprietate personală, iar extinderea acesteia (C1 identificată pe planul de amplasament și delimitare), se află pe proprietatea aparținând domeniului public și care face obiectul contractului de concesiune nr.32305/24.10.2017. Suprafața de 125 mp solicitată pentru actualizarea contractului de concesiune este situată la adresa str.Cpt.Ion Becleanu nr.7, într-o zonă de locuințe colective unde procentul de ocupare a terenului (POT) este de maximum 20%;

Inițiativa suplimentării suprafeței concesionate are ca obiectiv principal intrarea în legalitate pentru utilizarea amplasamentului în suprafață de 125 mp aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung.

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de actualizare a contractului de concesiune și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la obținerea unor beneficii din venituri indirecte, constând în folosirea de către BUDRIGĂ DRAGOȘ " a acestui teren.

Se va obține o redevență care se va constitui venit la bugetul local.

NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Prețul concesiunii se va stabili în baza raportului de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat, prin grija autorității publice locale, iar redevența obținută devine venit la bugetul local al Municipiului Câmpulung.

DURATA :

Contractul de concesiune nr.32305/24.10.2017 este în termenul de valabilitate.

CARACTERISTICILE

Zona de amplasare a obiectivului se află într-o zonă de blocuri de locuințe colective, categoria de folosință curți construcții. Conform PUG al Municipiului Câmpulung terenul este situat în zona rezidențială cu clădiri înalte.

În vederea obținerii certificatului de atestare a edificării construcției este necesară suplimentarea suprafeței care face obiectul contractului de concesiune, nr.32305/24.10.2017 încheiat între Municipiul Câmpulung și Budrigă Dragoș, respectând reglementările urbanistice cu un procent de ocupare a terenului de maximum 20%, terenul afectat fiind în domeniul public al Municipiului Câmpulung, județul Argeș.

Suplimentarea suprafeței din contractul de concesiune nr.32305/24.10.2017 se face la solicitarea dl. Budrigă Dragoș nr. 123/28329/19.09.2024.

Considerăm că este oportun actualizarea contractului de concesiune în vederea asigurării impunerilor legislative în conformitate cu HG nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, respectiv PUG-ul Municipiului Câmpulung și a Regulamentului Local de Urbanism.

Arh.Şef.DR.ARH.URB
Mădălina ZĂGĂRIN

**Actele semnate în original
se regasesc la dosarul
sedintei.**

Consilier Urbanism,
Iuliana-Venera NICULESCU

**Actele semnate în original
se regasesc la dosarul
sedintei.**

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 85214 Câmpulung

Nr. cerere	36882
Ziua	24
Luna	09
Anul	2024
Cod verificare 100177519911	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Câmpulung, Str CPT.ION BECLEANU, Nr. 7, Jud. Arges

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	85214	Din acte: 2.045 Masurata: 1.165	Teren neimprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.2	85214-C2	Loc. Câmpulung, Str CPT.ION BECLEANU, Nr. 7, Jud. Arges	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:10 mp; S. construita desfasurata:10 mp; COS FUM

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
6142 / 02/05/2017			
Act Administrativ nr. 72, din 23/09/1999 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL CAMPULUNG; Act Administrativ nr. -ANEXA NR. 3la HCL nr. 72, din 23/09/1999 emis de MUNICIPIUL CAMPULUNG MUSCEL; Act Normativ nr. 447, din 16/05/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 13194, din 02/05/2017 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPULUNG;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE-domeniul public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CAMPULUNG, CIF:4122361		A1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

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

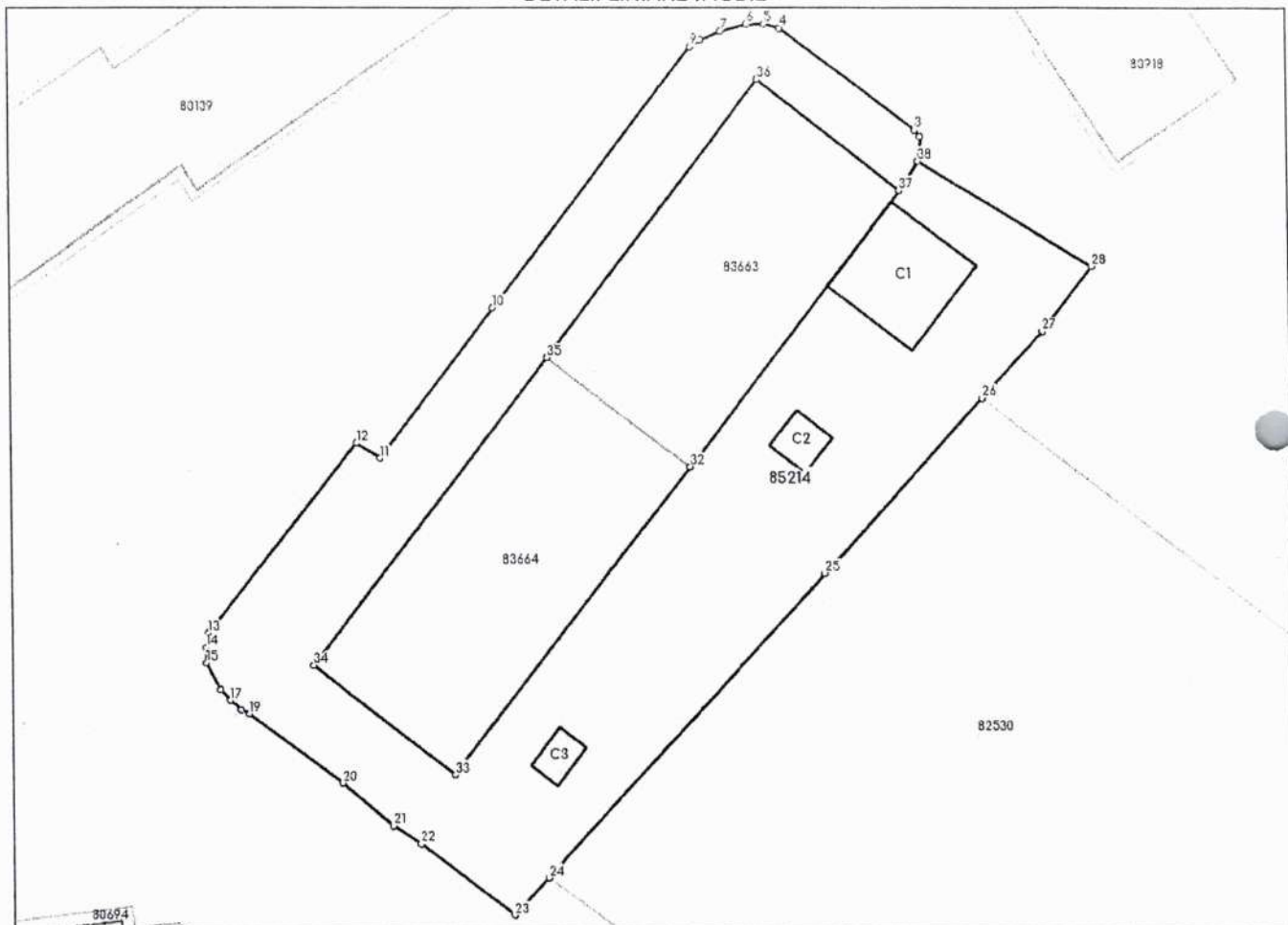
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
85214	Din acte: 2.045 Masurata: 1.165	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.135	-	-	-	
2	curți construcții	DA	30	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	85214-C1	construcții industriale și edilitare	55	Fara acte	S. construita la sol:55 mp; S. construita desfasurata:55 mp; POST TRAFO
A1.2	85214-C2	construcții anexa	10	Cu acte	S. construita la sol:10 mp; S. construita desfasurata:10 mp; COS FUM
A1.3	85214-C3	construcții anexa	8	Fara acte	S. construita la sol:8 mp; S. construita desfasurata:8 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	1.152	2	3	0.59
3	4	11.737	4	5	1.103
5	6	1.212	6	7	1.926
7	8	1.529	8	9	0.859
9	10	22.939	10	11	13.137
11	12	1.947	12	13	17.079
13	14	1.059	14	15	1.038
15	16	2.155	16	17	0.968
17	18	1.04	18	19	0.658
19	20	8.174	20	21	4.682
21	22	2.282	22	23	8.199
23	24	3.562	24	25	28.896
25	26	16.607	26	27	6.371
27	28	5.731	28	29	14.203
29	30	2.447	30	31	0.013
31	32	24.315	32	33	27.303
33	34	12.506	34	35	27.197
35	36	24.424	36	37	12.506
37	38	2.444	38	1	0.582

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

24/09/2024, 12:50

**Actele semnate în original
se regasesc la dosarul
sedintei.**

Cod verificare



100177519992

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **85214**, UAT Câmpulung / ARGES,
 Loc. Câmpulung, Str. Cpt.Ion Becleanu, Nr. 7

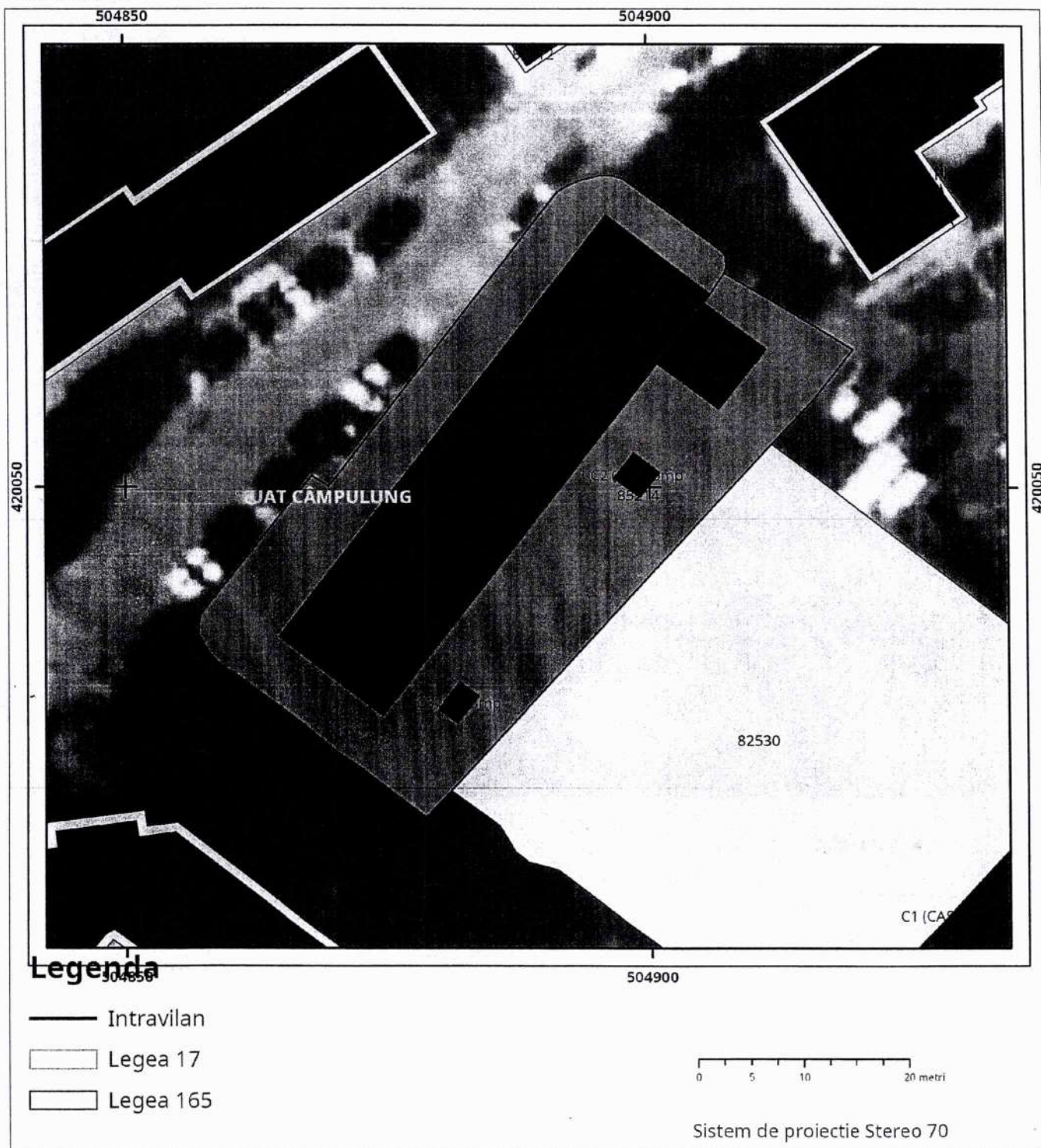
Nr.cerere	36885
Ziua	24
Luna	09
Anul	2024

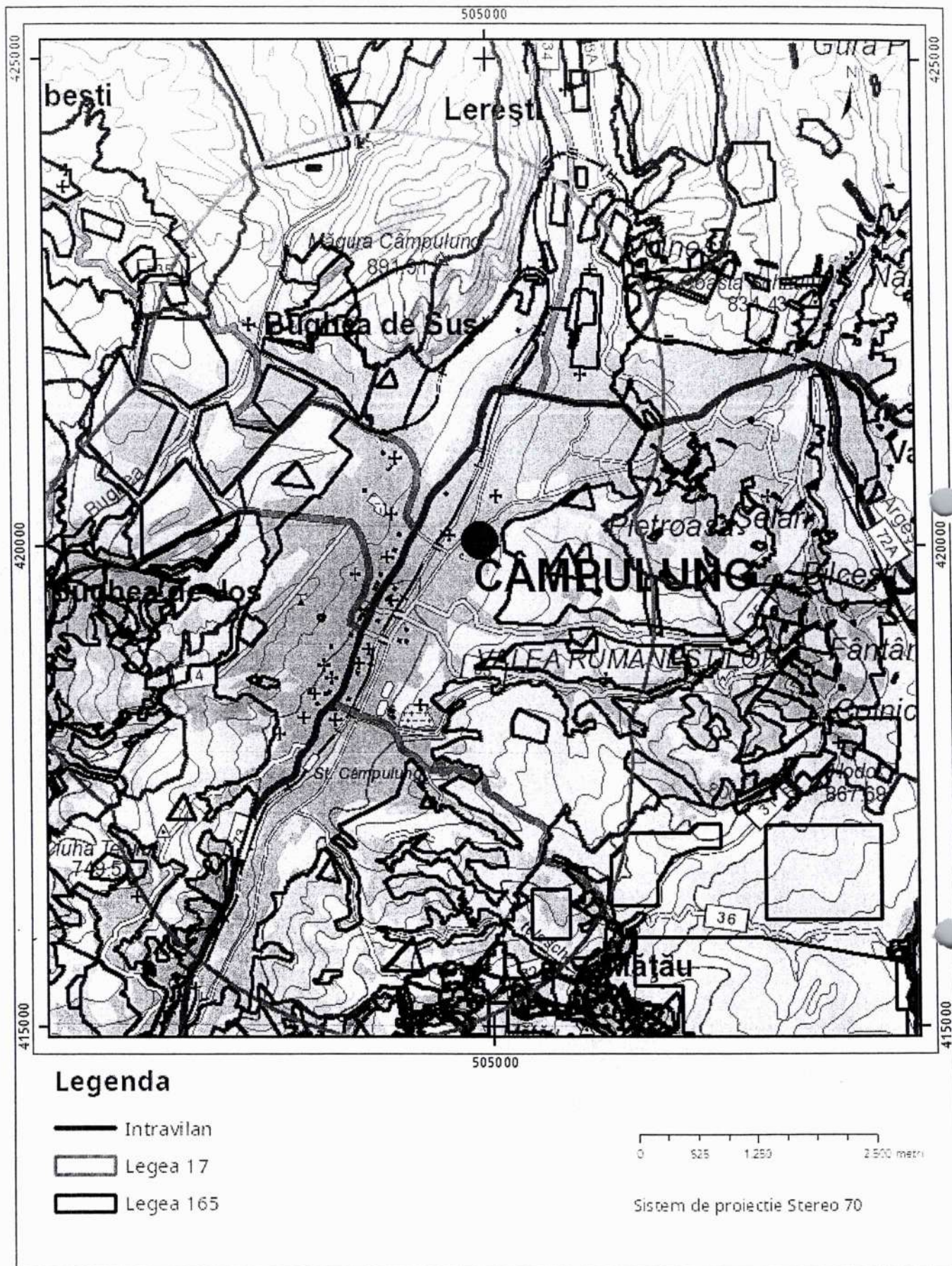
Teren: 1.165 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 1165mp

Plan detaliu





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

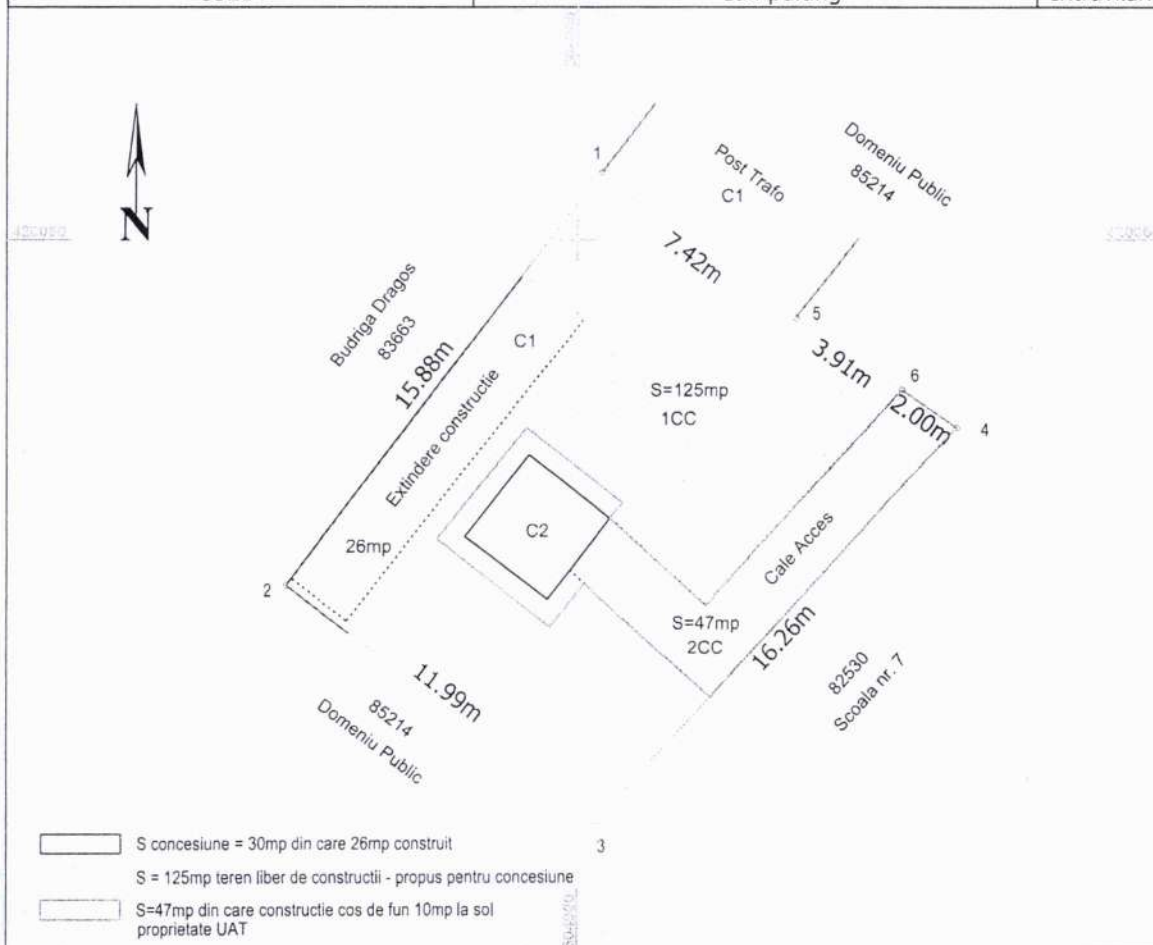
Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 08-05-2017
Data și ora generării: 24-09-2024 12:51

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
85214	125mp	Mun. Câmpulung, Str CPT.ION BECLEANU, Nr. 7, Jud. Arges
Cartea Funciară nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
85214		Câmpulung
		Intravilan



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața [mp]	Mențiuni
1	CC	125	
Total		125	

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Destinație	Suprafața construită la sol [mp]	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 125 mp
Suprafața din act = 1165 mp

Executant: GEOTOPOCAD CONCEPT SRL

AUT SERIA RO-B-J, NR. 2361 CLASA III
ING. DUMITRESCU IOANA SORINA
AUT SERIA RO-AG-F, NR. 0162 CATEG B
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Actele semnate in original se regasesc la dosarul sedintei.

Data: 16.02.2024

Inspector:

Confirmă introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Stampila BCP1:

Data:

S-a cerut autentificarea prezentului înscris :



DUPLICAT



CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

I. Părți contractante :-

1. Subscrisa Societatea Comercială LION CONFEX KYCY S.R.L., cu sediul social în Municipiul Câmpulung, strada Dumitru Alimanișteanu, nr. 1, județul Argeș, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J03/1205/15.09.2003, având Cod Unic de Identificare 15744947, **SOCIETATE ÎN PROGEDURĂ GENERALĂ DE INSOLVENȚĂ**, reprezentată prin asociat și administrator special **STAN MARIUS**, cu domiciliul în Municipiul Câmpulung, județul Argeș,

și prin **ADMINISTRATO JUDICIAR AKTIV – LEX INSOLVENȚĂ SPRL**, cu sediul social în Municipiul Craiova, strada Calea București, nr. 10, bloc M7 – M8, etaj 1, județul Dolj, înregistrată în Registrul Formelor de Organizare cu nr. RFO II – 0662, conform Atestatului Uniunii Naționale a Practicienilor în Insolvență nr. 2A0662, reprezentată de **CÎRMACIU CRISTIAN**, cu domiciliul în orașul Turnu Severin, județul Mehedinți,

în calitate de Administrator judiciar, desemnat în această calitate prin încheierea din 30.06.2015, pronunțată în Dosarul nr. 236/1259/2015 de Tribunalul Specializat Argeș, în calitate de **VÂNZĂTOARE**, pe de o parte; -----

și -----

2. BUDRIGĂ DRAGOȘ, cu domiciliul în Municipiul Câmpulung, județul Argeș,

calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte; -----
a intervenit prezentul contract de vânzare - cumpărare în următoarele condiții:-----

II. Obiectul contractului:

2.1. Vânzătoarea, transmite cumpărătorului, **în deplină proprietate și posesie**, dreptul de proprietate asupra imobilului compus din teren curți – construcții în suprafață de **305 m.p.** (treisutecinci m.p.). împreună cu construcția C1 – Centrală termică dezafectată, construcție edificată pe acest teren, imobil situat în intravilanul municipiului Câmpulung, strada Căpitan I. Becleanu nr. 7, județul Argeș, cu vecinii : la Nord și la Est și la Vest – Domeniu Public și la Sud – Lotul 2. -----

Imobilul este identificat cadastral cu nr. 83663, este înscris în Cartea Funciară nr. 83663 a Municipiului Câmpulung și este delimitat și poziționat conform Planului de amplasament și delimitare întocmit în condițiile Legii 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare și avizat de ANCPI – OCPI Argeș cu numărul 16566 din data de 20.11.2013.-----

III. Istoricul proprietății.

3.1. Imobilul ce face obiectul prezentului contract a rezultat în urma dezmembrării terenului în suprafață de 646 m.p. (fost imobil identificat cadastral cu nr. 81398 și înscris în cartea Funciară nr. 81398 a Municipiului Câmpulung), conform Actului de dezmembrare autentificat cu nr. 1.568 din data de 09.12.2013 la Biroul Notarului Public *Ionescu Cornelia* din

Municipiul Câmpulung, cu mențiunea că dreptul de proprietate asupra terenului a fost dobândit prin cumpărare, conform Contractului de vânzare - cumpărare autentificat cu nr. 460 din data de 15.05.2008 la Biroul Notarului Public *Ionescu Cornelia* din Municipiul Câmpulung, iar construcția C1 - Centrala termică dezafectată a fost dobândită prin cumpărare, conform Contractului de vânzare - cumpărare autentificat cu nr. 501 din data de 07.03.2007 la Biroul Notarului Public *Țuluca Filofteia* din Municipiul Câmpulung. Construcției i-a fost adăugat prin construire un perete despărțitor nestructural, în baza Autorizației de construire nr. 118 din 14.10.2013. -----

3.2. Valorificarea prin vânzare s-a realizat prin Procesul Verbal de Adjudecare nr. 6204 din 18.07.2016 întocmit în baza Procesului Verbal al Adunării creditorilor din data de 11.07.2016. -----

IV. Garanții oferite de reprezentanții vânzătoarei. -----

4.1. Se garantează faptul că imobilul este proprietatea societății de la data dobândirii și până în prezent, nu a fost scos din circuitul civil, prin trecerea lor în proprietatea publică, rămânând în mod legal și continuu în proprietatea și posesia sa și că nu fac obiectul niciunui litigiu juridic. -----

4.2. Imobilul ce se transmite prin prezenta convenție nu a ieșit din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ sau în alt mod, la momentul transferării dreptului de proprietate către cumpărător, **este grevat de sarcini**, așa cum rezultă și din Extrasul de Cartea Funciară pentru Autentificare nr. 9878 din data de 15.07.2016 din data de 15.07.2016 emis de O.C.P.I. Argeș - B.C.P.I. Câmpulung, cu mențiunea că va fi preluat de cumpărător liber de orice sarcini, inclusiv pentru utilități scadente și neachitate, în conformitate cu art. 91 din Legea nr. 85/2014 - lege sub imperiul căreia se derulează procedura insolvenței debitoarei S.C. **LION CONFEX KYCY S.R.L.**, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia: "Bunurile înstrăinate de administratorul judiciar sau lichidatorul judiciar, în exercițiul atribuțiilor sale prevăzute de prezenta lege, sunt dobândite libere de orice sarcini, precum privilegii, ipotecă, gajuri sau drepturi de retenție, sechestre, de orice fel. Fac excepție de la acest regim măsurile asigurătorii dispuse în procesul penal în vederea confiscării speciale și/sau confiscării extinse."-----

V. Momentul intrării în proprietate și posesie: -----

5.1. Cumpărătorul intra în proprietatea de drept și de fapt asupra imobilului achiziționat începând de astăzi, data autentificării prezentului înscris, când se predau și toate documentele deținute și care atestă dreptul de proprietate și celelalte drepturi, potrivit art. 1686 din Codul civil. -----

5.2. Cumpărătorul **BUDRIGĂ DRAGOȘ**, este căsătorit sub regimul comunității legale de bunuri cu **BUDRIGĂ CORNELIA - LOREDANA**, iar imobilul cumpărat va avea regimul juridic al bunurilor comune, conform art. 339 Cod civil.-----

5.3. Eu, cumpărătorul, declar am luat la cunoștință prevederile Legii 372/2005 și mă oblig ca în termen de 30 de zile de la autentificarea prezentului contract să obțin Certificatele de performanță energetică.-----

VI. Prețul vânzării:-----

6.1. Prețul vânzării este de **78.800 lei** (șaptezecișoptmiiopsute lei) și a fost achitat integral prin virament bancar, cu ordinul de plată nr. 01 din data de 18.07.2016, în contul nr. RO04BRDE170SV29606511700 deschis pe numele societății vânzătoare, la B.R.D.- G.S.G. SA.- Sucursala Craiova-----

6.2. Prețul indicat mai sus a fost stabilit ca urmare a acceptării ofertei directe depuse de cumpărător și acceptat de reprezentanții legali ai vânzătoarei cu aprobarea adunării creditorilor, conform Procesului Verbal nr. 6180 din 11.07.2016.-----

Prețul nu conține TVA în condițiile art. 292 alin. 2 lit. F. Cod fiscal. -----



VII Obligațiile părților:-----

7.1 Vanzatoarea garantează pe cumpărător contra evicțiunii imobilului conform prevederilor art. 1695 din Codul Civil, cu modificările ulterioare.-----

VIII. Dispoziții finale:-----

8.1. Forța majoră, așa cum este definită de lege, exonerează de răspundere partea care o invocă în condiții legale. Prin forță majoră se înțelege împrejurările care au intervenit după încheierea contractului, ca urmare a unor evenimente extraordinare, neprevăzute și inevitabile pentru una din părți.-----

8.2. Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 5 zile de la apariția acesteia.-----

8.3. Rezolvarea eventualelor litigii privind validitatea prezentei convenții sau rezultate din interpretarea ori executarea sa, apărute între părți se va face pe cale amiabilă, iar în cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul este de competența instanțelor de drept comun.-----

8.4. Noi, părțile prezentei convenții, declarăm că ni s-au adus la cunoștință dispozițiile Legii nr. 241/2005, privind combaterea evaziunii fiscale, art. 1665 din Codul civil, cu privire la realitatea prețului și consecințele nesianozității acestuia, precum și faptul că proprietatea se va declara la administrația locală în termen de 30 de zile.-----

8.5. În vederea vânzării a fost obținut certificatul fiscal nr. 20464 din data de 14.07.2016 emis de Primăria Câmpulung, vânzarea se va face cu aplicarea art. 159 alin 7 din Codul de Procedură Fiscală, iar recuperarea debitelor restante se va face în procedura insolvenței, cumpărătorul preluând imobilul liber de orice sarcini.-----

8.6. Întabularea dreptului de proprietate în cartea funciară se va face la solicitarea notarului public.-----

8.7. Tehnoredactat și autentificat la sediul Societății Profesionale Notariale Danciu și Șimonescu-Diaconu din municipiul Pitești, județul Argeș, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 6 (șase) duplicate, din care 1 (un) exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial, 2 (două) exemplare pentru O.C.P.I. și 3 (trei) exemplare au fost eliberate părților.-----

VÂNZĂTOARE,
LION CONFEX KYCY S.R.L
reprezentată de asociat și administrator
s.s. STAN MARIUS

Actele semnate în original
se regasesc la dosarul
sedintei.

CUMPĂRĂTOR,
s.s. RUDRIGĂ DRAGOS

Actele semnate în original
se regasesc la dosarul
sedintei.

LICHIDATOR
AKTIV – LEX INSOLVENȚĂ SPRL
reprezentată de
s.s. CÎRMACIU CRISTIAN

Actele semnate în original
se regasesc la dosarul
sedintei.

ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
DANCIU ȘI ȘIMONESCU-DIACONU
Licența de funcționare nr. 110/2429/16.04.2015
Sediul: Municipiul Pitești, B-dul Republicii
Bl. 212, Sc. A, Ap. 3, Județul Argeș
O.D.P. 3934

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2632

Anul 2016, Luna Iulie, Ziua 18

În fața mea, **Danciu Ilie**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

1. STAN MARIUS, cu domiciliul în Municipiul Câmpulung,
județul Argeș,

, în calitate de asociat și
administrator al Societății Comerciale LION CONFEX KYCY S.R.L., cu sediul social în
Municipiul Câmpulung, strada Dumitru Alimanișteanu, nr. 1, județul Argeș, înregistrată la
Registrul Comerțului sub nr. J03/1205/15.09.2003, având Cod Unic de Identificare 15744947,

2. CÎRMACIU CRISTIAN, cu domiciliul în orașul Turnu Severin,
județul Mehedinți,

în calitate de reprezentant al **AKTIV – LEX**
INSOLVENȚĂ SPRL, cu sediul social în Municipiul Craiova, strada Calea București, nr. 10,
bloc M7 – M8, etaj 1, județul Dolj, înregistrată în Registrul Formelor de Organizare cu nr. RFO
II – 0662, conform Atestatului Uniunii Naționale a Practicienilor în Insolvență nr. 2A0662,

3. BUDRIGĂ DRAGOȘ, cu domiciliul în Municipiul Câmpulung,
județul Argeș,

, în nume
propriu,

care, după ce au citit actul, au declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act
reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul
exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.
36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, se declară autentic prezentul înscris.

S-a taxat cu 200 lei în contul O.C.P.I. – cod 2.7.3. achitat cu chitanța nr.
0155108/2016.

S-a taxat cu 118 lei în contul O.C.P.I. – cod 2.3.2., achitat cu chitanța nr.
0155128/2016.

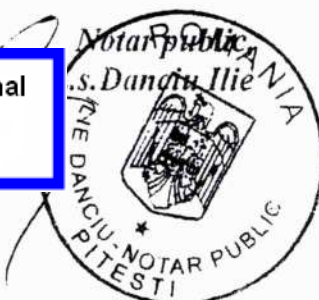
S-a taxat cu 18 lei în contul INFONOT - RNNEPR achitat conform chitanței nr.
987/2016

S-a perceput onorariu în sumă de 1139 lei și c/v T.V.A. de 227,8lei achitat cu
3787/2016.

Notar public,
s.s. **Danciu Ilie**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 exemplare, de **Danciu Ilie**, notar public, astăzi,
data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul.

Actele semnate în original
se regasesc la dosarul
sedintei.



Red. DNV

ROMANIA-JUDETUL ARGEȘ „
PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPULUNG-MUSCEL
COMPARTIMENTUL CADASTRU

**CERTIFICAT DE NOMENCLATURĂ
STRADALĂ ȘI ADRESĂ**

NR. 24706/19.08.2016

Ca urmare a cererii adresate de BUDRIGA DRAGOS cu domiciliul în județul.
ARGES localitatea CAMPULUNG,

CERTIFICĂ:

În municipiul Câmpulung, fosta adresă este:
Strada CPT I BECLEANU NR. 7, bloc --- scara ---, etaj ---, ap. ---, urmare a
Deciziei nr.72/14 septembrie 1990 a Prefecturii Argeș, Hotărârii nr.5 /30 aprilie 1993 a
Consiliului Județean Argeș și H.C.L.nr.56/31-1 0-2000, poartă în prezent următoarea
denumire(adresă) : str. CPT I BECLEANU nr. 7A, bl. --, scara --, etaj --, ap. --.

S-a eliberat prezenta fiind necesară la BANCA si alte situatii.

Taxa de 9 lei a fost achitată conform chitanței
nr. 218468/19.08.2016 emisă de Primaria municipiului Câmpulung-Muscel.



SECRETAR
NICOLAE GHINEA

Actele semnate in original
se regasesc la dosarul
sedintei.

COMPARTIMENTUL
CADASTRU AGRICULTURA,

Actele semnate in original
se regasesc la dosarul
sedintei.

NG/GK/IEX.

SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - autorizatia 0593
CUI 36768574, J3/1932/2016
Judetul Arges, Câmpulung, strada Primaverii, nr.18
Telefon : 0745076400 ,
E-mail : petrisor.stoica@yahoo.com
BT/ CONT R064 BTRL RONC RT0T 1037 5601
Trezoreria Campulung R073 TREZ 0475 069X XX00 4999

RAPORT DE EVALUARE

privind determinarea redeventei
„terenului intravilan in suprafata de 125 mp”,
situat în municipiului Câmpulung, str. Cpt. Ion Becleanu, nr.7 , județul Argeș.

PROPRIETAR : MUNICIPIUL CÂMPULUNG-DOMENIUL PUBLIC

SOLICITANT : BUDRIGĂ DRAGOȘ.

DESTINATAR : UAT CÂMPULUNG

EVALUATOR : SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL



Reportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, privata sau fragmentata a lucrarilor, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta.

Catre:

***D-nul BUDRIGA DRAGOS si UAT CÂMPULUNG , in calitate de Client si in calitate de Utilizator
Desemnat***

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru determinarea redeventei terenului in suprafata de 125,00 mp .

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobilul, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile. Raportului au la baza Standardele de evaluare a bunurilor 2022 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nici o informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL
Membru Corporativ ANEVAR

**Actele semnate in original
se regasesc la dosarul
sedintei.**



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea si competenta evaluatorului
2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
3. Scopul evaluarii
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze si ipoteze speciale
10. Restrictii de utilizare, difuzare sau privatate
11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor 2022
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare
4. Informatii despre amplasament
5. Date privind impozitele si taxele
6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotațiile curente

III. Analiza pietei imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

1. Metoda comparatiei directe
2. Determinarea rentei funciare

VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

SINTEZA RAPORTULUI

Evaluator	SC PATRICK CONSULT EXPERT S.R.L.
Autorizatie membru corporativ	Nr. 0593 emisa in 01.01.2025, valabil pana la 31.12.2025.
Reprezentanti societate	Stoica Petrisor_Administrator; e_mail: petrisor.stoica@yahoo.com ;
Autor lucrare	Stoica Petrisor , Membru titular ANEVAR, specializari EPI.EI.EBM
Evaluator autorizat	Legitimatie si parafa: 16399 / valabil 2023, E_mail:petrisor.stoica@yahoo.com
Solicitantul evaluarii	BUDRIGA DRAGOS;
Identificare client	
Sediu client	Mun. Câmpulung, ,judetul Argeş;
Utilizator desemnat	UAT CÂMPULUNG;
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara teren intravilan , avand suprafata de 125,00 mp, situat in domeniul public al Mun. Câmpulung.
Utilitati existente	Apa, canalizare, curent electric,gaze.
Proprietar	UAT CÂMPULUNG;
Adresa proprietatii	Mun. Câmpulung, str. Cpt. Ion Becleanu ,nr. 7, judetul Argeş;
Zona	Mediana;
Cod postal	115100;
Ipoteze speciale	Evaluarea s-a efectuat in baza documentelor prezentate .
Data inspectiei	10.07.2025; inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Stoica Petrisor in prezenta solicitantului.
Data evaluarii	12.07.2025
Data finalizare raport	12.07.2025
Scopul evaluarii	determinarea redeventei in vederea concesiunii imobilului "teren in suprafata de 125,00 mp situat in mun. C-lung,str. Pictor Grigorescu
Tipul valorii	Valoarea redeventa;
Valoarea redeventei pentru intreaga proprietate	lunara 167 lei, echivalent a 33 euro anuale 2000 lei ,echivalent a 394 euro , valori fara TVA 1 eur= 5,081

Valoarea prezentata este fara TVA. Estimarea valorii are la baza oferte/tranzactii de proprietati comparabile, detinute in general de persoane fizice, neplatitoare de TVA. Din punct de vedere al codului fiscal si al normelor de aplicare a codului fiscal, operatiunile de vanzare de proprietati similare nu sunt incadrate in categoria operatiunilor cuprinse in sfera de aplicare a taxei.

SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL
Membru Corporativ ANEVAR



STOICA PETRISOR

Evaluator autorizat EPI, EI, EBM
Legitimatie 16399 valabila 2025

Actele semnate in original
se regasesc la dosarul
sedintei.



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL, prin evaluator autorizat STOICA PETRIȘOR, Membru Titular ANEVAR, specializat EI, EPI, EBM, posesor legitimatie nr. 16399.

Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.

Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client: BUDRIGA DRAGOS.

Sediu: Mun. Câmpulung, judetul Argeș.

Utilizator desemnat : UAT CÂMPULUNG.

3. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru determinarea redeventei in vederea concesiunii terenului intravilan , in suprafata de 125,00 mp apartinand domeniului public al Municipiului CÂMPULUNG .

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

4. Identificarea imobilului supus evaluarii

Denumire: Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara- **teren intravilan**, avand suprafata de 125,00 mp.

Adresa: Mun. Câmpulung, strada Cpt. Ion Becleanu, nr.7 ,judetul Arges.

Cod postal: 115100

Identificare cadastrala: Nr. Cadastral 85214

Carte Funciara: Nr. 85214 .

Proprietar: Municipiul Câmpulung- domeniul public

5. Tipul valorii

Se estimeaza **redeventa** . Aceasta este definita ca: " *suma platita pentru dreptul de utilizare si ocupare a terenului , in conformitate cu conditiile de concesiune a terenului* ". Valoarea estimata nu contine TVA.

6. Data evaluarii:

Data inspectiei:10.07.2025. Inspectia s-a realizat de catre Evaluator Autorizat Stoica Petrisor , impreuna cu solicitantul raportului d-nul Budriga Dragos .

Data evaluarii: 12.07.2025.

Data finalizarii raportului: forma scrisa a raportului a fost finalizata in 12.07.2025 .

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul terenului analizat, impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la Cap. Ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

Conform constatarilor la inspectie, s-a constatat ca amplasamentul subiect, este utilizat in scop autorizat, fiind estimat în aceasta ipoteza.

8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre proprietar ;

- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse private, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala etc;
- informatiile generale referitoare la rentabilitatea asteptata, preturi, proiecte si costuri de investitii a unor proprietati similare au fost preluate din studiile pentru Romania ale unor companii multinationale de consultanta ;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua private de ANEVAR si IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrarile de constructii;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL

Informatii din *mass-media* aferente miscarilor imobiliare. Informatia furnizata de catre terti este considerata de încredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspect care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluarii, fara a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata, asa cum acestea furnizata de proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se întreprinde verificari sau documentari suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile, in afara cazului in care a fost identificata, sau indicata de catre proprietar o neconformitate, litigiu, situatie juridica atipica.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informatiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situatiile in care nu exista documentatii cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicata.

Urbanism:

- se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

Mediu

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarul imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatii imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;
- valoare estimata nu reprezinta valoare de asigurare.

Consultanta viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi

rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;

- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.
- Valoarea estimată în prezentul raport nu reprezintă valoare de asigurare.

Ipoteze speciale: Nu sunt

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau privată

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi piratate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor 2022

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor 2022** compuse din:

- SEV100 – Cadrul general;
- SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV102 – Documentare si conformare ;
- SEV103 – Raportare;
- SEV 104 –Tipuri ale valorii ;
- SEV 105- Abordari si metode de evaluare ;
- SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

Ghidurile de evaluare

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, schite, date de piata, fotografii,etc.

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

Terenul se afla in domeniul public al Mun. Câmpulung , conform urmatoarelor documente:

- Studiu de oportunitate nr. 124/22893(RU)22894//29.05.2015 emis de UAT Câmpulung.
- Contract de Vanzare -Cumparare nr.2632/18.07.2016 autentificat de SNP danciu si Simonescu-Diaconu
- Certificat de Nomenclatura Stradala si Adresa nr. 24706/19.08.2016.;
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 36882/24.09.2024,
- Plan de Amplasament si Delimitare a Imobilului scara 1/200

2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in considerare alte amenajari ale terenului .

3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Zona:

- Zona mixta : rezidentiala si comerciala ; imobilul este situat in zona mediana a Mun. Câmpulung.
- Unitati comerciale: la distanta mica;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta medie: scoala generala si gimnaziala, liceu;
- Unitati medicale: amplasate la distanta mica;
- Sedii de banci: amplasate la distanta mare;
- Muzeu ; -
- Institutii de cult: la distanta mica;
- Parcuri: spatii verzi la distanta mica;
- Lacuri: la distanta mare.

Utilitati:

- Retea de energie electrica: existenta ;
- Retea de apa: existenta;
- Retea de termoficare: nu este cazul;
- Retea de gaze: existenta;
- Retea de canalizare: existenta;
- Retea de telefonie: existenta;
- Altele: internet, CATV.

Artere de circulatie:

- Auto: strada Cpt. Ion Becleanu . Calitatea retelelor de transport: asfaltate cu circulatia pe ambele sensuri si cate o banda de circulatie pe fiecare sens;
- Magistrale metrou: nu este cazul;
- Trasee suprafata:
- Statie de autobuz si microbuz la distanta mare;
- Feroviar: gara este amplasata la distanta mare,.
- Naval: nu este cazul.

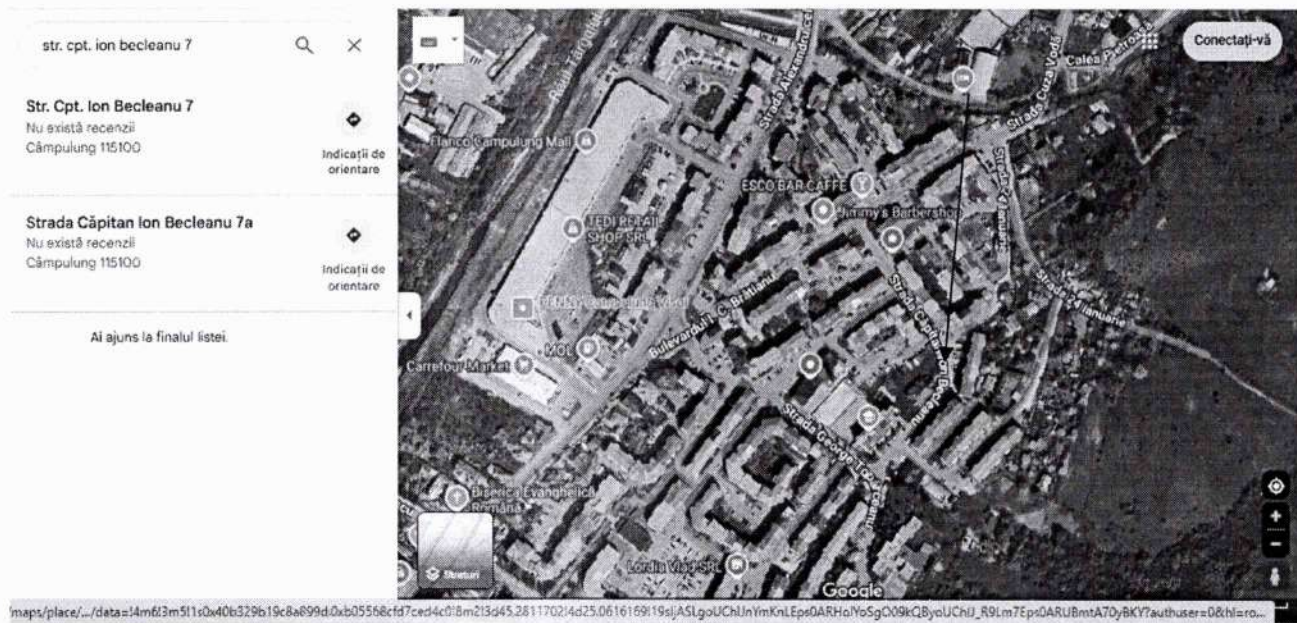
Ambient

- Ambient civilizat;
- Trafic auto mediu;
- Trafic pietonal mediu.

4. Descriere amplasament

- Terenul este amplasat in zona mediana a mun. Câmpulung, zona mixta cu blocuri de locuinte avand regim de inaltime P+4 , spatii comerciale atat in cladiri independente cat si la parter de bloc

Imobil evaluat situat pe str. Cpt. Ion Becleanu,nr.7, mun. Câmpulung.



- Strada cpt. Ion Becleanu este o strada asfaltata, cu circulatie in ambele sensuri si cate o banda de circulatie pe sens.

5. Descrierea proprietatii imobiliare

Descrierea terenului:

Date generale

- Regimul juridic : intravilan ;
- Proprietar : Municipul Câmpulung –domeniul Public
- Categoria de folosinta : curti-constructii ;
- La data evaluarii pe terenul respective se afla turnul de racier al fostei centrale termice dezafectat .
- Suprafata de 125,00 mp ;
- Forma terenului :dreptunghiulara ;
- Raportul laturilor: favorabil;
- Înclinare: plan;
- Teren neimprejmuit ;
- Tip drum de acces: pietonal - strada Cpt. Ion Becleanu, strada asfaltata cu circulatie pe ambele sensuri
- Nu exista pericole de alunecari de teren sau alte pericole naturale ,
- Utilitati :apa, canalizare, curent electric, gaze naturale .

Alte aspecte:

Nu exista teren in exces.

Avantajele zonei:

- Accesul facil prin strada Cpt. Ion Becleanu ;
- Dispune de toate utilitatile edilitare : apa –canal, electricitate si gaze ;

6. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al Municipiului Câmpulung impozitele pe bunuri de tip teren intravilan sunt aplicate in functie de suprafata.

7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotațiile curente

Pe piata imobilara locala sunt vizate terenuri in special cu destinatie comerciala . In prezent piata este intr-o stare de cvasistabilitate, insa oferta devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor . Se poate considera ca piata terenurilor intravilane este în usoara apreciere . In cazul proprietatii evaluate exista suficiente proprietati cu atractivitate egala , cu valori ofertate in intervalul 35-50 eur/mp .

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Imobilul evaluat este localizat în zona mediana a municipiului Campulung.

Orașul Câmpulung (în maghiară *Hosszúmező*, în germană *Langenau*) este un municipiu în județul Argeș, Muntenia, România, format din mai multe cartiere. Se află în depresiunea omonimă, la o altitudine de 580-600 m și la o distanță de 52 km de Pitești (pe direcția N-NE, pe șosea), 47 km de Curtea de Argeș (la E), 84 km de Brașov (la S-SV) și 66 km de Târgoviște (la V). Prima mențiune documentară datează din 1300 (alte surse menționează anul 1292, apărând recent ipoteza conform căreia orașul este, de fapt, atestat documentar din 1215). Câmpulungul este cel mai vechi oraș medieval dar și prima reședință domnească (capitală) a statului independent Țara Românească. Între secolele XIII - XVII a trăit aici o însemnată comunitate săsească, odată cu sosirea cavalerilor teutoni din Țara Bârsei. Prezența umană în această zonă este însă mult mai veche. Cele mai vechi urme de cultură materială, descoperite atât pe raza orașului, cât și în împrejurimile sale, datează din perioada bronzului târziu (1700-1600 î.d.Hr.). Astfel, la Pescăreasa, în sudul orașului a fost descoperită o necropolă, dovadă a existenței unei așezări omenești. Urme de locuire geto-dacică, din sec. II-I î.d.Hr., sunt bine conturate în zona actualului oraș, în cartierul Olari-Sfântu Gheorghe; la fel și cele de la Apa Sărată și în comuna Bughea de Sus, care aparțin culturii dacice târzii. La Cetățeni-Muscel, așezare dacică locuită fără întrerupere din jurul anului 300 î.d.Hr., au fost descoperite urme materiale ce atestă existența aici a unui important centru economic, unde aveau loc schimburi intense de mărfuri. Aceasta este una dintre cele mai vechi așezări dacice din țară. După 106, anul cuceririi Daciei de către romani, fiind o provincie de graniță a Imperiului Roman, Dacia are un important rol de apărare împotriva atacurilor barbare, aceasta presupunând construirea unor linii de fortificație punctate de existența unor castre de pamânt sau piatră. Limesul reprezintă o noțiune al cărei conținut a evoluat pe parcursul secolelor începând de la cel de limita despărțitoare a unui teren și până la cel de frontieră fortificată în fața unui teritoriu încă necucerit, în scopul instituirii unui obstacol. Pe acest hotar, elementele militare special deplasate, fortificațiile și trupele de graniță, aveau misiunea de a supraveghea, apăra, respinge mișcările și eventualele incursiuni ale inamicului. Unul dintre limesurile din Dacia este Limes Transalutanus, care se întinde pe o lungime de 235 km, construit la o distanță variabilă de 10-15 km Est de râul Olt. Malul Limesului nu este continuu. De la râul Argeș este înlocuit de cursul Râului Doamnei și al Râului Târgului. După anul 245 d.Hr., în urma puternicelor atacuri ale geților carpi și ale roxolanilor, limesul transalutan a fost abandonat și granița a revenit pe Olt (Limes Alutanus). Dintre cele 13 castre cunoscute ale Limes Transalutanus, cel de la Jidova (astăzi Apa Sărată, cartier sudic al Câmpulungului) este singurul construit cu piatră și caramidă, dar în același timp și cel mai mare. Castrul avea o formă dreptunghiulară, era înconjurat cu un zid de incintă prevăzut cu turnuri dreptunghiulare pe laturi și semicirculare la colțuri, având rolul strategic de a controla și apăra drumul prin pasul Rucăr-Bran.

Analiza pieței imobiliare reprezintă procesul de identificare și studierea pieței unei proprietăți imobiliare, pentru a determina dacă există o piață pentru proprietatea imobiliară, în cazul nostru proprietăți rezidențiale, de tipul apartamentelor de locuit.

Pentru a evidenția conformările pieței, pentru o anumită utilizare, evaluatorul identifică relația între cererea și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Consideratii generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix;
- pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;

d) Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și neechilibru;

e) Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivările, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivările, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregarea proprietății.

Procesul analizei pieței, se face în 6 pași :

1. Definirea produsului imobiliar

În această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietăților subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietăților.

Descrierea unui teren/ amplasament cuprinde o listă cu informații concrete privind caracteristici fizice ale acestuia, o descriere din punct de vedere juridic, restricțiile de utilizare și date oficiale înregistrate. Toate aceste date constituie o analiză a factorilor care sporesc sau micșorează utilitatea și prezenta pe piață a terenului /amplasamentului .

Proprietatea imobiliară evaluată este compusă din teren intravilan cu suprafața 21,10 mp situat în pe strada Pictor N. Grigorescu , în zona mediană a localității , având utilizare comercială.

2. Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început , pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat . Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect , precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Descrierea unui teren/ amplasament cuprinde o listă cu informații concrete privind caracteristici fizice ale acestuia , o descriere din punct de vedere juridic ,restricțiile de utilizare și date oficiale înregistrate. Toate aceste date constituie o analiză a factorilor care sporesc sau micșorează utilitatea și prezenta pe piață a terenului /amplasamentului.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața terenurilor intravilane din Mun. Câmpulung.

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat . : piața terenurilor similare celui analizat , este locală și se delimitează din punct de vedere geografic , ca fiind zona terenurilor în zona mediană a municipiului Câmpulung.

3. Analiza ofertei

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață

Oferta de proprietăți similare este compusă din proprietăți aflate în zona mediană și din proprietăți de substituție localizate în zone similare ca și atractivitate cu acces facil la drumuri asfaltate .

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este scăzută.

Având în vedere analiza tipului proprietății, se va analiza numai segmentul de piață caracteristic, piața locală a terenurilor din perimetrul respectiv. Piața terenurilor din zona mun. Câmpulung împărțită în terenuri intravilane (cu utilizare comercială sau rezidențiale) și terenuri extravilane.

4. Analiza cererii

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică. Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Piața specifică este una a cumparatorului: piața este puțin activă (numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar este mediu).

Se estimează că pe termen scurt și mediu numărul tranzacțiilor și activitatea pieței imobiliare subiect vor rămâne medii. Astfel, este dificil de estimat echilibrul pieței, datorită unui număr redus de tranzacții regulate, coroborat (nefavorabil d.p.d.v. al informațiilor de piață) cu un număr mult prea mare de factori atipici care perturbă tranzacțiile. În anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietăți comparabile, pentru vânzare. Prețurile de oferta / tranzacționare variază în funcție de localizare, suprafață, utilități, frontul stradal, etc.

În analiza cererii de pe piața terenurilor trebuie să ținem cont de următorii factori:

- populația din aria pieței;
- veniturile și salariile;
- tipologia locurilor de muncă și rata șomajului;
- considerente financiare, cum ar fi nivelul economiilor, condițiile de creditare;
- planul de urbanism și direcțiile de dezvoltare urbanistică;
- factorii ce afectează atractivitatea vecinătății: geografia/geologia, climatul, topografia, drenajul,

stratul de fundație și barierele naturale sau artificiale;

- structura taxelor locale și a administrației;
- disponibilitatea facilităților și serviciile publice.

Între solicitanții activi pe piața imobiliară, în condițiile actuale de piață putem identifica:

- persoane fizice ce dispun de lichidități și doresc să cumpere terenuri în scop rezidențial și agricol;
- persoane juridice ce doresc să-și extindă afacerile care achiziționează terenuri în vederea construirii

de unități de depozitare

- speculanți pe piața imobiliară – care cumpără imobile valorificate forțat.

Cererea pentru terenuri de astfel de dimensiuni situate în zona centrală și mediana se manifestă mai ales pentru vânzare în scopul exploatării ca proprietate comercială.

5. Echilibrul pieței

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea, iar numărul tranzacțiilor încheiate este relativ redus. În aceste condiții se poate estima că avem o piață a cumparatorului.

La nivelul localității, la momentul actual, numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mediu. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menține.

În anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietăți comparabile, pentru vânzare. Prețurile de oferta / tranzacționare variază foarte mult în funcție de localizare, suprafață, utilități, frontul stradal, etc., un interval mai des întâlnit pe piață în zona similară fiind 35-50 eur/mp.

La nivel local nu există dezvoltată o piață a concesionărilor de terenuri, care să permită obținerea de informații despre contracte de concesiune și redevențe plătite pentru concesionari de terenuri similare. Terenurile sunt concesionate în general de Primărie, acestea fiind suprafețe mici de până în 200 mp, folosite în general la construirea sau extinderea de spații comerciale, asigurarea amplasamentului pentru terase.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai buna utilizare (CMBU) este definita de standarde ca fiind "cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate".

Evaluarea activelor la valoarea de piata porneste de la conceptul de cea mai buna utilizare care reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare. Cea mai buna utilizare se refera la utilizarea probabila rationala si utilizarea legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, realizabila financiar si care rezulta intr-o valoare maxima. Cea mai buna utilizare este determinata de fortele competitive de pe piata.

Utilizarile au fost determinate astfel incat sa fie intrunite conditiile impuse:

- permisibilitate legala;
- utilizarea indeplineste criteriul de fizic posibila;
- criteriul fezabila financiar presupune ca veniturile provenite din exploatarea fiecarei proprietati imobiliare acopera cheltuielile de exploatare, conditie care poate fi indeplinita in conditiile pietei specifice locale prin inchiriere;
- criteriul de maxima productivitate se refera la valoarea proprietatilor imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii), si se realizeaza in ipoteza utilizarilor actuale sau a unei reconversii pentru alte utilizari.

In zona, terenurile sunt utilizate preponderent pentru constructii rezidentiale sau comerciale .

Analiza presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor.

CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea curenta si de toate utilizarile potentiale. Valoarea terenului este determinata de utilizarea potentiala si nu de utilizarea curenta.

Analiza celei mai bune utilizări pornește de la amplasamentul proprietății imobiliare, mergând până la anticiparea forțelor competitive ce se conturează pe piață și ar putea influența cea mai bună utilizare a proprietății și implicit valoarea acesteia.

Amplasamentul evaluat este situat în zona mediana a mun. Câmpulung, in zona blocurilor .

În imediata vecinătate a amplasamentului și pe străzile din vecinătate am observat amplasamentele construite și amplasamentele libere fiind trase următoarele concluzii:

- majoritatea amplasamentelor construite sunt blocuri cu apartamente de locuit si spatii comerciale la parterul catorva blocuri. : suprafata construită estimată a acestora este 40-60 mp;
- amplasamente cu imobile ce gazduiesc imobile rezidentiale sunt amplasamente mai mari, de peste 500 mp suprafata si raportul laturilor imobilului subiect nu sunt favorabile unei dezvoltari rezidentiale .
- Piata terenurilor rezidentiale este complet diferita de cea a terenurilor cu destinatie comerciala intrucat randamentele generate de proiectele rezidentiale sunt net inferioare celor generate de terenurile cu destinatie comerciala.

În concluzie avem *două variante posibile ale celei mai bune utilizări*:

- prima este cea de proprietate rezidențială unifamilială,
- cea de a doua si cea mai probabila este de proprietate comerciala

Testul de permisivitate legală

Analizând PUG am constatat ca zona este destinata in principal imobilelor cu destinatie comerciala si rezidentiale .

Astfel se poate constata că dezvoltarea unor edificii care să deservească utilizării rezidentiale este permisă legal dar in localitate nu sunt cautate suprafete de sub 500 de mp pentru dezvoltare rezidentiale. Proprietatea comerciala este posibilă.

Observarea vecinătăților nu relevă aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea rezidențială sau comerciala . Nu se identifica nici un fel de constrangeri care sa afecteze regimul tehnic permis al dezvoltarii .

Ca urmare consider că utilizarea ca proprietatea comerciala **este permisă legal**.

Testul de posibilitate fizică

Faptul ca in imediata vecinătate a terenului liber evaluat sunt edificate blocuri aduce indicii suficiente că pe teren se pot edifica construcții. Forma, dimensiunile și topografia terenului, existența utilităților și faptul că nu se identifică riscuri de producere a unor dezastre permit edificarea unei construcții comerciale în conformitate cu standardul zonei. Nu se identifica nici un fel de constrangeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltarii. Se precizeaza ca nu exista teren in surplus sau teren in exces.

În concluzie analizand schita si vecinatatile apreciez că utilizarea ca proprietate comerciala **este fizic posibilă**.

Testul fezabilității financiare

Este permisă legal și posibilă fizic, după cum am arătat anterior, edificarea unei constructii ca proprietate comerciala .

Dimensiunea terenului este una mica , în zonă existând și terenuri la fel de mici dar și terenuri mai mari cu construcții comerciale edificate pe ele, ceea ce înseamnă că dezvoltarea economică locală poate susține din punct de vedere financiar dezvoltarea imobiliară pe amplasamentul evaluat.

Ca urmare, concluzionez ca utilizarea amplasamentului pentru proprietate comerciala **este fezabilă financiar**.

Testul valorii maxime

Având în vedere că există o singură utilizare permisă legal, fizic posibilă și fezabilă financiar aceasta este cea mai bună utilizare.

Concluzii:

- cea mai bună utilizare este cea de proprietate comerciala ;
- aceasta poate fi pusa in practica imediat, necesitând opreliști identificate în acest sens;
cel mai probabil va fi utilizatorul final – persoana fizică sau juridica care dorește administrarea unui spatiu comercial .

Concluzie: Pentru terenul analizat, avand în vedere ca se afla intr-o zona cu un acces favorabil si vad comercial bun , *CMBU rezultata din aceasta analiza este cea cu utilizare de proprietate comerciala .*

V. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietati imobiliare, evaluatorii utilizeaza metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordari în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referință ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza. Toate cele trei abordari în evaluare se bazeaza pe date de piata.

Abordarea prin piata: Abordarea prin piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este în relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele între proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Informatiile privind vanzarile comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele între fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat. Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea si componentele non-imobiliare ale vanzarii.

Atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin comparatia vanzarilor este cea mai directa si sistematica abordare pentru estimarea valorii.

Metoda comparatiilor directe sau metoda de comparatie a vânzării – este guvernata de principiul substitutiei, care este un principiu de prim rang si care spune ca „nici un investitor prudent nu va oferi pentru o proprietate un pret mai mare decât cel cu care ar putea cumpara o alta proprietate, cu aceeasi utilitate si aceeasi atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”.

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Analiza comparativă vizează asemănările și diferențele dintre bunuri ce influențează valoarea, rezultatul fiind o sumă a corecțiilor exprimate valoric / procentual din oferta / prețul de vânzare. Tehnicile de cuantificare a corecțiilor sunt cantitative și calitative. Corecțiile aplicate ofertelor / tranzacțiilor reflectă superioritatea / inferioritatea bunurilor comparabile prin elementele de comparație, fiind aleasă valoarea bunului comparabil cu corecția brută minimă.

Întrucât evaluatorul nu a avut acces la informații privind tranzacții recente de proprietăți similare din zona studiată, pentru analiza comparativă a proprietății de evaluat s-au selectat din ofertele existente proprietati comparabile prezentate integral în anexă.

Aplicarea metodei a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare site-urile de specialitate si de privatatiile de profil. In urma consultării acestor surse de informatii, au putut fi selectate urmatoarele comparabile:

Caracteristica	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	Câmp lung- Visoi	Câmp lung- Visoi	Câmp lung-Visoi	Câmp lung-Visoi
Pret (Euro/mp)	? Euro/mp	44,64	50,00	34,07
Oferta		oferta	oferta	oferta
Data ofertei	iulie-25	iulie-25	iulie-25	iulie-25
Suprafata	125,00	1.008	860	1.027
Utilitati	apa,canal,energie electrica ,gaz	toate	toate	apa,canal,energie electrica ,gaz
Acces	stradai /asfaltati/	stradai	stradai	stradai
Forma /deschidere	dreptunghiulara	dreptunghiulara,18 m	dreptunghiulara ,16m	dreptunghiulara /15 m
Alte ajustari	plana	plana	plana	plana

Caracteristicile proprietatilor comparabile au fost preluate din informatiile existente in oferte si prin apelarea telefonica a proprietarului bunului , care ne-a detaliat elementele nementionate pe site .

- Ofertele prezentate succint in tabelul de mai sus sunt anexate la prezenta lucrare.

**Valoarea de piata a imobilului teren rezultata in urma aplicarii abordarii prin piata este:
5250 euro echivalent a 26.675 lei, valori fara TVA**

Metode alternative : aceste metode deriva din celelalte abordari traditionate ale valorii : venit si cost si sunt urmatoarele : extractia de pa piata , alocarea (proportia) , tehnicile capitalizarii venitului : metoda reziduala , capitalizarea rentei funciare si metoda parcelarii si dezvoltarii . Avand in vedere caracteristicile terenului evaluat si inexistenta unor date de piata pentru aplicarea acestor metode , acestea nu au fost aplicate .

La nivelul localitatii nu exista o piata dezvoltata pentru concesiune , astfel incat sa fie identificate rente funciare pentru terenuri similare.

DETERMINAREA RENTEI FUNCiare

Pentru evaluarea drepturilor detinute de concedent evaluarea va avea in vedere, pe durata ramasa a contractului, fluxurile financiare generate de incasarea redeventei contractuale precum si valoarea terminala la finele contractului de concesiune.

Intrucat redeventa contractuala se stabileste la data semnarii contractului si este fixa pe perioada luna de timp, fluxurile financiare care se au in vedere nu reflecta starea si circumstantele pietei la data evaluarii ci perspectiva unui anumit utilizator (concedentul).

Evaluarea drepturilor primite de concesionar se face in baza datelor de piata (venituri obtenabile din exploatarea proprietatii) si **deci pentru acesta baza de evaluare poate fi valoare de piata.**

Abordari in evaluarea drepturilor asupra imobilelor concesionate

In cazul evaluarii imobilelor concesionate, abordarea prin comparatia vanzarilor este limitată practic de inexistenta unor comparabile credibile, iar abordarea prin cost este limitata prin faptul ca nu poate cuantifica incidenta unui eveniment viitor, respectiv transferul proprietatii, la expirarea contractului de concesiune. Ca urmare, singura abordare credibila in evaluarea drepturilor cedate sau primite este abordarea pe baza de venit.

Evaluarea drepturilor detinute de concedent prin metoda actualizarii veniturilor

Pentru evaluarea imobilului concesionat , se vor evalua :

- drepturile de folosinta cedate pe durata contractului ;
- valoarea terminala la finele contractului.

Evaluarea dreptului de folosinta cedat se face prin actualizarea redeventei pe durata ramasa a contractului

Valoarea dreptului de folosinta cedat este estimata prin metoda actualizarii veniturilor, pentru plati anuale pe n ani ale rentei, se calculeaza dupa cum urmeaza :

$$V = R/(1+k) + R/(1+k)^2 + \dots + R/(1+k)^n = R \times (1 - 1/(1+K)^n)/k$$

Pentru evaluarea dreptului de folosinta cedat, metodologia este urmatoarea :

- se estimeaza rata de actualizare K, in functie de riscurile percepute ;
- se determina matematiculorul de capitalizare pe durata ramasa a contractului ;
- se estimeaza valoarea contractului in baza formulei $V = R \times f$, unde $f = (1 - 1/(1+K)^n)/k$

reprezinta factorul de capitalizare;

Valoarea terminala actualizata a imobilului este dificil de estimat .Cu cat durata contractului este mai mare, cu atat estimarea este mai discutabila , in special pe baza pe previziuni pe termen lung, a caror realizare este incerta.

Contractul de concesiune prevede o posibilitate de prelungire pe o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala, astfel incat durata integrala sa nu depaseasca 49 ani.

Determinarea dreptului de folosinta cedat, este dificil de realizat deoarece durata ramasa a contractului nu este cunoscuta, acesta fiind in functie de decizia concesiionarului, la sfarsitul perioadei de baza. Valoarea terminala actualizata este dificil de calculat, in actuala conjunctura, ipotezele privind atat viitorul apropiat cat si cel indepartat.

O ipoteza simplificatoare este concesiionarul sa fie foarte in varsta, relativ mare de ani, acesta tinzand catre infinit .

In acest caz valoarea obiectului evaluarii, devine :

$$V_p = R/k, \text{ unde } R \text{ este renta anuala si } k \text{ este rata de actualizare.}$$

Cunoscand valoarea de piata, este posibil sa se calculeze pe baza costurilor si rata de actualizare, putem estima valoarea rentei cu ajutorul relatiei :

$$R = V_p \times K ;$$

Estimarea ratei de actualizare .

Alegerea unei rate de actualizare adecvate pentru tipul fluxului de numerar presupune verificarea si interpretarea atitudinilor si asteptarilor pe piata care include vanzatori ,cumparatori , consultanti , brokeri .Alegerea unei rate de actualizare trebuie sa se bazeze pe o perspectiva asupra viitorului.Rata de actualizare este o expresie a riscurilor asociate cu fluxul de numerar .Diferite perioade de previziune pot fi caracterizate prin niveluri diferite de risc .Rata de actualizare si ale reentabilitatii sunt influentate de mai multi factori cum ar fi : gradul de risc , asteptarile privind inflatia viitoare , ratele rentabilitatii asteptate din investitiile alternative , ratele rentabilitatii din trecut de proprietati similar, oferta de bani si de capital , nivelurile de impozitare . Intrucat ratele utilizate in metodele bazate pe venit sunt rate previzionate si nu rate istorice , perceptia pietei asupra riscurilor si asteptarile privind dezvoltarea puterii de cumparare sunt factori extrem de importanti . Orice investitie este analizata in functie de asteptarilor privind obtinerea unei anumite rentabilitati , care reflecta atat valoarea banilor in timp (rata de actualizare de baza , fara risc), cat si riscul perceput .

Rata minima a rentabilitatii capitalului investit este considerata rata de baza fara risc .

In determinarea ratei de actualizare sunt luate in considerare ipoteze privind nivelul ratei fara risc , prima de risc de tara si prime de risc cum ar fi :riscul de lichiditate , riscul de risc pentru nelichiditate , prima de risc economic general.

Rata de actualizare luata in calcul este determinată după cum urmează :

Rata de actualizare care va fi utilizată la atribuirea contractelor de achiziție publică în anul 2025

10 ianuarie 2025 | JURIDICE.ro

În Monitorul Oficial, Partea I nr. 19 din 10 ianuarie 2025 a fost publicat Ordinul nr. 3.694/785/2024 privind rata de actualizare ce va fi utilizată la atribuirea contractelor de achiziție publică în anul 2025.

În conformitate cu metodologia de calcul al ratei de actualizare care se utilizează

pentru calcularea costurilor pe ciclul de viață al achiziției în cadrul procedurilor de atribuire a contractelor de achiziție publică/acordurilor-cadru ce au drept criteriu de atribuire „costul cel mai scăzut”, aprobată prin Ordinul președintelui Agenției Naționale pentru Achiziții Publice și al președintelui Comisiei Naționale de Prognoză nr. 842/175/2016 pentru aprobarea metodologiei de calcul al ratei de actualizare ce va fi utilizată la atribuirea contractelor de achiziție publică, se stabilește pentru anul 2025 un nivel al acestui indicator de 7,5%.

Rata de actualizare stabilită va fi utilizată în procesul de atribuire a contractelor de achiziție publică/acordurilor-cadru finanțate exclusiv de la bugetul de stat.

În cazul contractelor de achiziție publică finanțate din fonduri europene nerambursabile, pentru care procedura de atribuire se inițiază în anul 2025, iar criteriul de atribuire este „costul cel mai scăzut”, rămân aplicabile prevederile art. 5 din Ordinul președintelui Agenției Naționale pentru Achiziții Publice și al președintelui Comisiei Naționale de Prognoză nr. 842/175/2016.

Intrare în vigoare: 9 ianuarie 2025

Determinarea rentei funciare

Formula de determinare a rentei funciare este următoarea:

$$R = V_p \times K$$

Unde : R este redeventa anuală pe obiectul concesiunii;
V p este valoarea de piață a obiectului concesiunii;
K este rata de actualizare

Inlocuind valorile numerice, obținem valoarea redevenței anuale, lunare și unitare pentru proprietatea concesionară :

Suprafata imobil (mp)	125		
Vp (valoarea de piata a imobilului) =	5.250 €		
K (rata de actualizare)	7,5 %		
R (redeventa anuala) = K x Vp	393,75 €	/	2.000,64 lei
redeventa lunara imobil	32,81 €	/	166,72 lei
redeventa lunara rotunjita	33,00 €	/	167,00 lei
redeventa unitara anuala rotunjita(eur/mp/an)	3,15 €	/	16 lei
redeventa unitara lunara (eur/mp/luna)	0,263 €	/	1,33 lei

Valoarea redevenței : lunara 167 lei / mp / an / echivalent 33 euro
anuale 2000 lei / mp / an / echivalent 384 euro , valori fara TVA

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute in urma abordarilor, pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapituland intreg procesul de evaluare, asigurandu-se ca datele obtinute, analizele efectuate, rationamentul si logica aplicate au condus la indicatii consecvente. Criteriile prin care se ajunge la aprecierea valorii finale sunt: adecvarea metodelor si cantitatea de informatii.

Adecvarea: metoda comparatiei directe este adecvata deoarece sunt disponibile informatii despre terenuri comparabile. Metodele alternative nu sunt adecvate, ex. extractia este utilizata cand contributia cladirii la valoarea proprietatii imobiliare este mica. Extractia nu conduce la indicatii decisive privind valoarea terenului subiect.

Precizia: metodele derivate din abordarea prin piata utilizeaza date de piata pentru evaluarea proprietatii; estimarea valorii proprietatii poate fi suficient de buna; pentru metoda reziduala (capitalizare directa), trebuie sa existe suficiente date de piata pentru determinarea valorii constructiei, a venitului net anticipat din exploatarea proprietatii, cat si pentru determinarea pe piata a ratelor de capitalizare pentru teren si constructie. In lipsa acestor date, aceste metode alternative sunt impiedice.

Cantitatea de informatii: in cadrul metodei comparatiei directe au fost utilizate cele mai multe date de piata; alte metode nu au fost folosite in estimarea valorii proprietatii, deoarece nu au existat date de piata.

Modul in care a fost realizata analiza rezultatelor este prezentat in continuare, pe caz in parte, impreuna cu rezultatul analizei, sunt prezentate dupa cum urmeaza:

Metoda	Metode directe	Metode alternative
• adecvare	adecvata	extractia : adecvata doar in zonele rurale , unde contributia cladirii este scazuta. Restul metodelor alternative nu sunt adecvate
• precizie	adecvata	Neinsufisitoare
• cantitatea si calitatea informatiilor	adecvata	Neinsufisitoare – nu s-au obtinut informatii suficiente

Concluzionand, evaluatorul apreciaza ca valoarea estimata in cadrul abordarii prin piata reprezinta valoarea de piata a proprietatii, ulterior rezultatul este prezentat in continuare.

Valoarea redeventei , pentru luna 12/2024 echivalenta la 32 euro
intreaga proprietate anuala 384000 echivalenta la 32 euro ,

Valoarea redeventei in curs valutar 1 euro = 5,081 lei.

Valoarea prezentata este fara TVA. Este prezentata pe baza ofertei tranzactii de proprietati comparabile, detinute in general de persoane fizice, fara plata de TVA. Din punct de vedere al codului fiscal si al normelor de aplicare a codului fiscal, aceste oferte de vanzare de proprietati similare nu sunt incadrate in categoria operatiunilor cuprinse in sfera de aplicare a taxei pe valoarea adausa.

SC PATRICK CONSULT EXPERT
 Membru Corporativ ANEVAR



STOICA PETRISOR
 Evaluator autorizat EPI, EBM, E
 Legitimatie 16399 valabila 2025

Actele semnate in original
 se regasesc la dosarul
 sedintei.



VII.ANEXE

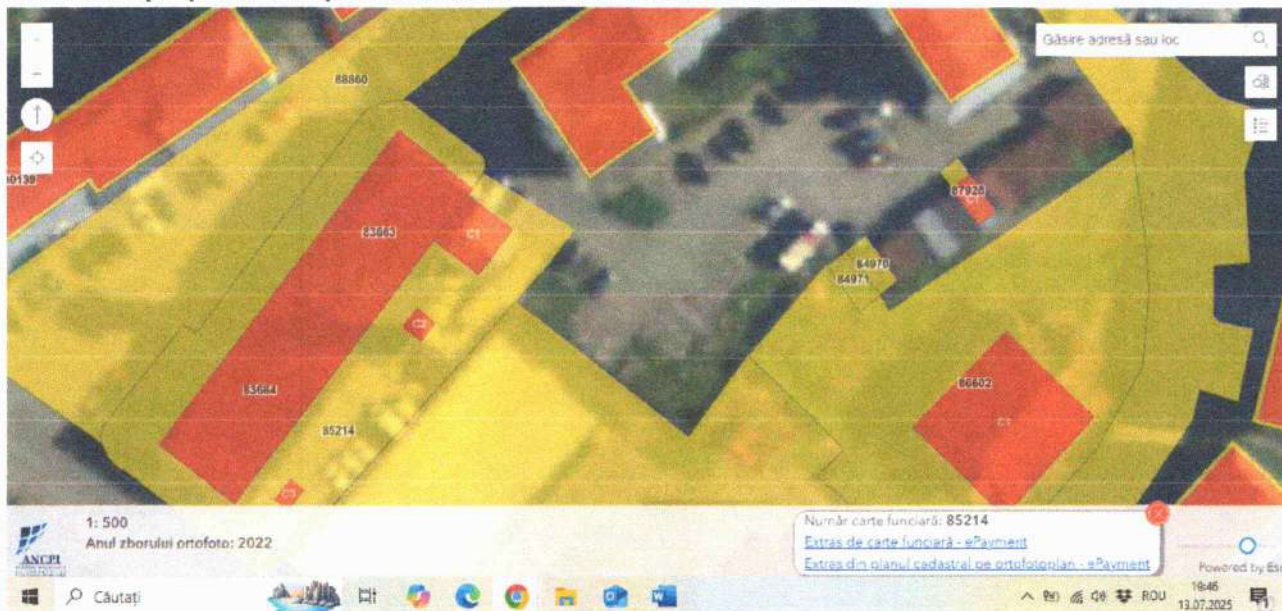
Localizare proprietate subiect ct si comparabile
Fotografii ale proprietatii subiect
Anexa de calcul
Date despre vânzari si cotații
Documente puse la dispozitie si schita

Localizare proprietate subiect:



Imobil de evaluat, situat în mun. Câmpulung, strada Cpt. Ion becleanu nr.7 , județul Arges

Localizare proprietate dupa nr. cadastral CARTE FUNCIARA 85214



Fotografii ale proprietatii subiect



Anexa de calcul

ABORDAREA PRIN PIATA - Teren 125,00 mp				
CORECTII	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
CORECTII SPECIFICE TRANZACȚIEI		Comp.A	Comp.B	Comp.C
Preț de oferta/vanzare (EUR)	? Euro/mp	44,64	50,00	34,07
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Corectie pentru tip tranzacție (%)		-3%	-3%	-3%
Corectie pentru tip tranzacție (EUR/mp)		-1,34	-1,50	-1,02
Pret corectat (EUR/mp)		43,30	48,50	33,05
Drepturi de proprietate tra	Integral	Integral	Integral	Integral
proprietate		0%	0%	0%
Pret corectat (EUR/mp)		43,30	48,50	33,05
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Corecție pentru finanțare		0%	0%	0%
Pret corectat (EUR/mp)		43,30	48,50	33,05
Condiții de piață	iul.25	iul.25	iul.25	iul.25
Corecție pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Corecție pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EUR/mp)		43,30	48,50	33,05
CORECTII SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Câmpulung-Visoi	Câmpulung- Visoi	Câmpulung -Visoi	Câmpulung-Visoi
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EUR/mp)		43,30	48,50	33,05
Suprafata (mp) - total	125,00	1.008,00	860,00	1.027,00
Corectie (%)		-10%	-8%	-10%
Corectie (EUR/mp)		-4,33	-3,88	-3,30
Pret corectat (EUR/mp)		38,97	44,62	29,74
Vecinatati	comercial	rezi dentia l	rezi dentia l	rezi dentia l
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EUR/mp)		38,97	44,62	29,74
Utilitati	canal ,energie electrica	toate	toate	toate
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EUR/mp)		38,97	44,62	29,74
Acces	stradal /asfaltat/	stradal	stradal	stradal
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EUR/mp)		38,97	44,62	29,74
Forma/deschidere	dreptunghiulara 4m	dreptunghiulara 18 m	dreptunghiulara 16 m	dreptunghiulara /15 m
Corectie (%)		-5%	-5%	-5%
Corectie (EUR/mp)		-2,17	-2,43	-1,65
Pret corectat (EUR/mp)		36,81	42,20	28,09
Alte ajustari	nu	nu	da	nu
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EUR/mp)		36,81	42,20	28,09
Pret corectat (EUR/mp)		37	42	28
Corecție totală netă (EUR/mp)		-6,50	-6,31	-4,96
Corecție totală netă (%)		-15%	-13%	-15%
Corecție totală brută (EUR/mp)		6,50	6,31	4,96
Corecție totală brută (%)		15%	13%	15%
Proprietatea comparabila B a inregistrat cea mai mica corectie bruta (%)				
12.07.2025	1 EUR=	5,0810	LEI	
VALOARE DE PIATA PROPUSE	42,00	EUR		
VALOARE DE PIATA teren	5.250	EUR		
VALOARE DE PIATA teren	26.675	LEI		

Descrierea ajustarilor:

Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare/tranzactiilor se prezinta astfel:

Tip tranzactie	In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul 3-5%, in functie de suprafata , localizare, deschidere, acces.			
		Comp.A	Comp.B	Comp.C
	Corectie	-3%	-3%	-3%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate. acest tip de proprietate			
Localizare	In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 15%, in cadrul aceluiasi cartier.			
		Comp.A	Comp.B	Comp.C
	Corectie	0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor privind amplasamentul imobilului, de acces, de notorietatea zonei.			
Suprafata	Diferenta de suprafata este perceputa diferit de participantii la piata si este concretizata in pret/mp care variaza invers proportional cu suprafata;			
		Comp.A	Comp.B	Comp.C
	Corectie	-6%	-3%	-6%
	Comparabilele au fost ajustate cu cca 2% la fiecare dublare de suprafata			
Vecinatati		Comp.A	Comp.B	Comp.C
	Corectie	0%	0%	0%
	Imobilul subiect este amplasat in zona mixta . Au fost aplicate ajustari pozitive comparabilelor acestea fiind in zona rezidentiala			
	Diferentele de utilitati sunt reflectate in preturi de vanzare mai mici cu 5-10% in defavoarea proprietatilor fara utilitati sau cu o parte din acestea. Comparabila 1 are utilitatile la limita proprietatii .			
Utilitati		Comp.A	Comp.B	Comp.C
	Corectie	0%	0%	0%
	Diferentele de acces sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces la strazi asfaltate, modernizate, cumparatorii platesc mai mult cu cca 3-10%.			
		Comp.A	Comp.B	Comp.C
Acces	Corectie	0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor privind ponderea in pretul proprietatii a modului de acces la proprietate.			
	In functie de forma lotului - poligonala sau nu - si deschiderea acestuia, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru un lot de teren cu forma regulata si cu o deschidere corespunzatoare utilizarii.			
		Comp.A	Comp.B	Comp.C
Forma/deschiderea	Corectie	0%	0%	0%
	Comparabilele au fost ajustate negativ deoarece forma lor este favorabila , pe amplasamentul subiect putand fi amenajate doar proprietati comerciale de dimensiuni mici			
	In general, in functie de topografia terenului -plat, in panta sau cu diverse baltiri, alunecari etc. diferentele de pret sunt in general cuprinse in intervalul 5-15%.			
		Comp.A	Comp.B	Comp.C
Topografie	Corectie	0%	0%	0%
	Nu este cazul			

Date despre vânzări și cotații

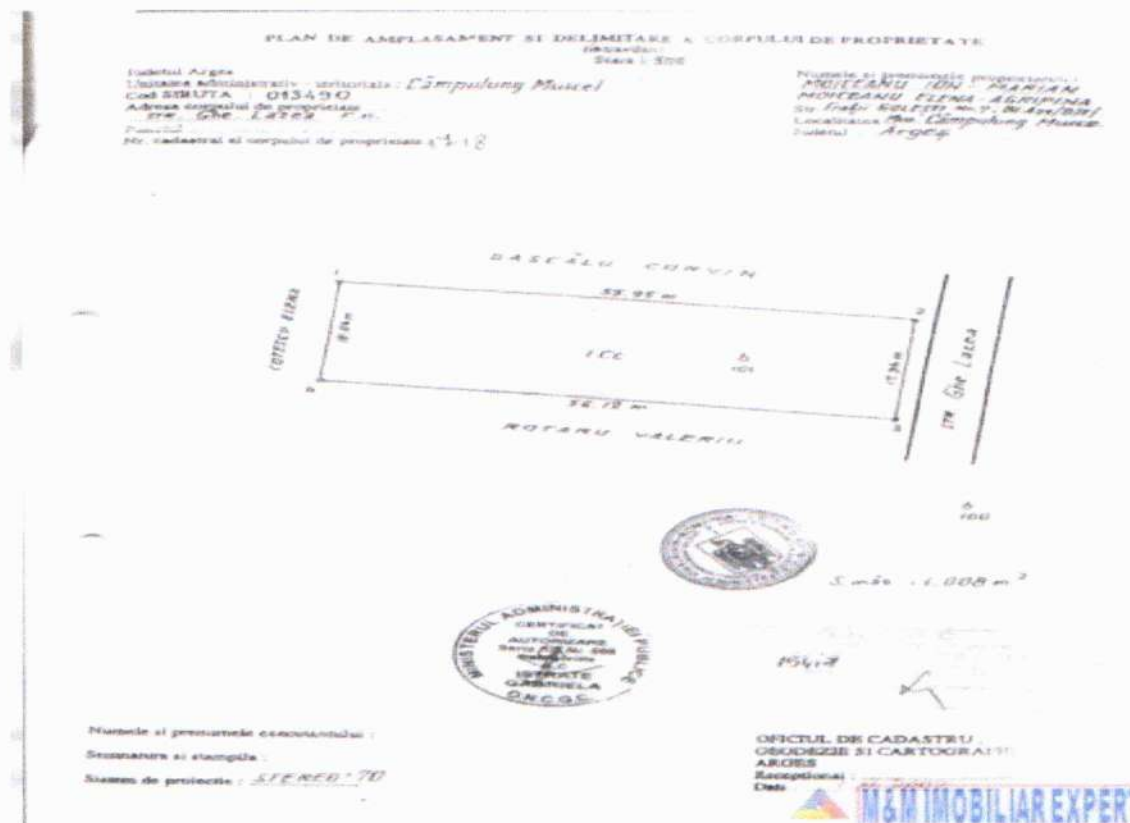
Oferte de vânzare:

Comparabila A

TEREN 1.008 MP INTRAVILAN DE VÂNZARE ÎN VIȘOI, CÂMPULUNG MUSCEL, ARGEȘ

Campulung Muscel - zona Visoi

ID Oferta: 5341 Pret: 45.000 €



CARACTERISTICI

ID oferta	5341
Pret	45.000 €
zona	Visoi
Etaj	Parter
Suprafata	0 m²
Agent	Mak Adalbert
Actualizat la	2025-05-02 12:31:23
Nr afisari	2622

SPECIFICATII

Tip apartament	Decomandat
Numar bai	0
Apa	da
Cablu TV	da

Internet

da

Telefon

da

Teren 1.008 mp intravilan de vânzare în Vișoi, Câmpulung Muscel, Argeș – Ideal pentru construcții rezidențiale, sau comerciale

Meta descriere:

Teren intravilan de 1.008 mp situat în Vișoi, Câmpulung Muscel, Argeș, perfect pentru construcții rezidențiale. Zonă liniștită și accesibilă, ideală pentru dezvoltare imobiliară pe termen lung.

Descriere detaliată:

Acest **teren de 1.008 mp** din Vișoi, Câmpulung Muscel, Argeș, oferă o oportunitate excelentă pentru construcții rezidențiale. Poziționat într-o zonă accesibilă și liniștită, terenul este ideal pentru dezvoltarea unei locuințe de familie.

Caracteristici:

- **Suprafață:** 1.008 mp
- **Tip:** Intravilan
- **Locație:** Vișoi, Câmpulung Muscel
- **teren intravilan Vișoi**
- **teren 1008 mp de vânzare**
- **imobiliare Câmpulung**

Vand teren 1008 mp, deschidere 18 mp, toate utilitatiile, ideal pentru investitie, constructie bloc. Zona rezidentiala de exceptie.

Link intern:

Vezi alte terenuri disponibile în Vișoi.

<https://mmimobiliarexpert.ro/terenuri-intravilane-de-vanzare/campulung-muscel/visoi>

Pret\$ 45.000 euro , 44,64 e/mp.

Comparabila B

TEREN INTRAVILAN DE VÂNZARE 860 MP ÎN VIȘOI, CÂMPULUNG MUSCEL, ARGEȘ

Campulung Muscel - zona Visoi

ID Oferta: 4610 Pret: 43.000 €



CARACTERISTICI

ID oferta	4610
Pret	43.000 €
zona	Visoi
Suprafata	0 m²
Agent	Mak Adalbert
Actualizat la	2025-05-02 11:45:10
Nr afisari	1851

SPECIFICATII

Tip apartament	Decomandat
Numar bai	0
Curent	da
Apa	da
Gaz	da
Cablu TV	da

Internet	da
Canalizare	da
Telefon	da
Teren Intravilan de Vânzare 860 mp în Vișoi, Câmpulung Muscel, Argeș - Ideal pentru Construcții Rezidențiale	

Meta descriere:

Teren intravilan de 860 mp în Vișoi, Câmpulung Muscel, Argeș, perfect pentru construcții rezidențiale într-o zonă liniștită și accesibilă. Oportunitate excelentă de investiție!

Descriere:

Acest teren intravilan de 860 mp, situat în **Vișoi, Câmpulung Muscel, Argeș**, oferă o **oportunitate excelentă pentru dezvoltare rezidențială** într-o zonă liniștită și ușor accesibilă. Ideal pentru construcția unei locuințe de familie, terenul este bine poziționat într-un cadru natural, dar cu acces facil la infrastructura locală. Caracteristicile principale ale acestui teren includ:

- **Suprafață totală:** 860 mp, ideală pentru construcții rezidențiale și amenajări exterioare
- **Localizare intravilană** în Vișoi, o zonă apreciată pentru liniștea și accesibilitatea sa
- **Acces facil la drumuri locale**, oferind conectivitate rapidă cu orașul și facilitățile acestuia
- **Utilități disponibile** în apropiere, cu posibilitate de racordare pentru proiecte rezidențiale
- **Investiție pe termen lung** într-o zonă rezidențială de interes, potrivită pentru locuințe
- Teren intravilan de vânzare 860 mp Vișoi Câmpulung Muscel Argeș
- Investiție teren rezidențial Vișoi Câmpulung
- Teren pentru construcții rezidențiale Vișoi Argeș
- Teren intravilan pentru proiecte rezidențiale Câmpulung

Situat în Vișoi, Câmpulung Muscel, Argeș, acest teren este o **opțiune ideală pentru construcția unei reședințe** într-o zonă naturală și bine conectată.

Vand Teren 860 mp Intravilan, teren in zona rezidentiala. toate utilitatile zonei.

Pret: 43.000 euro, 50 e/mp.

Comparabila C

TEREN INTRAVILAN 1027 MP DE VÂNZARE ÎN VIȘOI, CÂMPULUNG MUSCEL, ARGEȘ

Campulung Muscel - zona Visoi

ID Oferta: 10861 Pret: 35.000 €



CARACTERISTICI

ID oferta	10861
Pret	35.000 €
zona	Visoi
Agent	Mak Adalbert
Actualizat la	2024-12-11 12:47:13
Nr afisari	1410

SPECIFICATII

Apa	da
Gaz	da
Cablu TV	da
Internet	da
Canalizare	da

De vânzare: teren intravilan 1027 mp în Vișoi, Câmpulung Muscel, Argeș. Perfect pentru construcție rezidențială într-o zonă liniștită și accesibilă.

Descriere

Vând teren intravilan de 1027 mp situat în Vișoi, Câmpulung Muscel, județul Argeș. Acest teren este o opțiune excelentă pentru construcția unei locuințe private sau a unei case de vacanță, fiind amplasat într-o zonă liniștită, aproape de facilitățile orașului. Cu o suprafață ideală pentru o locuință spațioasă și acces facil la infrastructura urbană, terenul oferă intimitate și un cadru natural, fiind perfect pentru cei care își doresc un refugiu departe de agitația orașului, dar conectat la facilități esențiale.

Caracteristici esențiale ale terenului:

- **Suprafață totală:** 1027 mp
- **Tip teren:** intravilan, destinat construcțiilor rezidențiale
- **Destinație:** ideal pentru o locuință privată, casă de vacanță sau proiect rezidențial de mici dimensiuni
- **Localizare:** Vișoi, Câmpulung Muscel, Argeș, cu acces facil la drum public și în apropiere de utilități
- **Accesibilitate:** teren plan și accesibil din drum public, cu posibilități de racordare la rețelele de utilități
- **Beneficii adiționale:** poziționat într-o zonă liniștită și naturală, ideal pentru cei care doresc un cadru privat și apropiat de natură, dar aproape de facilitățile orașului Câmpulung Muscel
- teren de vânzare Vișoi Câmpulung Muscel
- teren intravilan 1027 mp Argeș
- teren pentru construcție rezidențială Vișoi
- proprietate intravilan de vânzare Câmpulung
- teren accesibil Vișoi Câmpulung Muscel
- investiție imobiliară Vișoi Argeș
- teren pentru casă de vacanță Câmpulung

Acest teren reprezintă o oportunitate excelentă pentru investiția într-o proprietate rezidențială într-o zonă deosebită și accesibilă, Vișoi oferind un echilibru perfect între liniștea rurală și accesul rapid la facilitățile urbane.

Pentru mai multe detalii și pentru a programa o vizionare, nu ezitați să ne contactați!

Teren de vanzare 1.027 mp, intravilan, Visoi, Campulung Muscel, Arges imobiliare.

Agentie imobiliara - Vand teren 1.027 mp, intravilan, toate utilitatile, partida apa, partida de curent dezactivata, canal si gaz la poarta, are o constructie de 24 mp, care poate fi demplata sau renovata.

Pret vechi: 40.00 euro, 39 e/mp

Pret nou: 35.00 euro, 34,07 e/mp

Documente



JUDEȚUL ARGEȘ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG

Str. Negru Vodă, nr. 127, județul Argeș
Tel./Fax: 0248511034, 0248510095;
Mobil 0736 998 990; e-mail: primaria@primariacampulung.ro



Direcția Tehnică și Urbanism
Compartiment Urbanism, Cadastru și Parcări

Aprob.
Primar
Elena-Vălenica LASCONI

Nr. 124/22893/(RU) 22894/29.05.2025

Actele semnate în original
se regasesc la dosarul
sedintei.

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind actualizarea contractului de concesiune nr.32305/24.10.2017
pentru suprafața de 125 mp
situată în Municipiul Câmpulung, str.Cpt.Ion Becleanu, nr.7, județul Argeș

GENERALITĂȚI

BENEFICIAR: BUDRIGĂ DRAGOȘ domiciliat în Municipiul Câmpulung, județul Argeș.

PROPRIETAR: MUNICIPIUL CÂMPULUNG cu sediul în Mun.Câmpulung, strada Negru Vodă nr. 127, județul Argeș

SCOPUL

Având în vedere că între PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPULUNG și BUDRIGĂ DRAGOȘ, în baza Hotărârii Consiliului Local Câmpulung nr.54/2017, s-a încheiat contractul de concesiune nr.32305/24.10.2017 pentru suprafața de 30 mp, reprezentând suprafața construită/amprenta la sol a construcției existente C1 identificată pe planul de amplasament și delimitare a imobilului, pe teren aparținând domeniului public, facem precizarea că în vederea emiterii unui certificat de atestare a edificării construcției, se impune respectarea coeficienților de urbanism prin asigurarea unui procent de ocupare a terenului (POT) de max. 20 %.

Considerăm necesar a se actualiza contractului de concesiune nr.32305/24.10.2017 prin suplimentarea suprafeței concesionate, situată la aceeași adresă, respectiv în Municipiul Câmpulung, str.Cpt.Ion Becleanu, nr.7, județul Argeș, mărindu-se astfel suprafața concesionată în vederea creșterii POT până la maximum admis.

Propunerea solicitantului este concesionarea suprafeței de 125 mp, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului (PAD) atașat. Se va asigura astfel un POT de 12 %, încadrându-se astfel în maximum admis de 20%.

Scopul concesiunii de terenuri este valorificarea spațiului aparținând domeniului public/privat de interes local al Municipiului Câmpulung, de atragere de fonduri la bugetul local al Municipiului Câmpulung, care constituie baza de completare a bugetului local.

OBIECTUL

Suprafața de 125 mp care face obiectul acestui studiu este situată în Municipiul Câmpulung, str.Cpt.Ion Becleanu nr.7, județul Argeș, teren aparținând domeniului public din intravilanul Municipiului Câmpulung într-o zonă de locuințe colective cu regim de înălțime P+4, zona fiscală C.

Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului, suprafața de 125 mp are categoria de folosință curți construcții și este cuprinsă în cartea funciară nr.85214 a Municipiului Câmpulung proprietatea Municipiului Câmpulung, județul Argeș.

S-a cerut autentificarea prezentului înscris :



DUPLICAT



CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

I. Părți contractante :

1. Subscrisa Societatea Comercială LION CONFEX KYCY S.R.L., cu sediul social în Municipiul Câmpulung, strada Dumitru Alimanișteanu, nr. 1, județul Argeș, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J03/1205/15.09.2003, având Cod Unic de Identificare 15744947, **SOCIETATE ÎN PROCEDURĂ GENERALĂ DE INSOLVENȚĂ**, reprezentată prin asociat și administrator special **STAN MARIUS**, cu domiciliul în Municipiul Câmpulung, județul Argeș,

și prin **ADMINISTRATO JUDICIAR AKTIV – LEX INSOLVENȚĂ SPRL**, cu sediul social în Municipiul Craiova, strada Calea București, nr. 10, bloc M7 – M8, etaj 1, județul Dolj, înregistrată în Registrul Formelor de Organizare cu nr. RFO II – 0662, conform Atestatului Uniunii Naționale a Practicienilor în Insolvență nr. 2A0662, reprezentată de **CÎRMACIU CRISTIAN**, cu domiciliul în orașul Turnu Severin, județul Mehedinți,

în calitate de Administrator judiciar, desemnat în această calitate prin încheierea din 30.06.2015, pronunțată în Dosarul nr. 236/1259/2015 de Tribunalul Specializat Argeș, în calitate de VÂNZĂTOARE, pe de o parte;

și

2. BUDRIGĂ DRAGOȘ, cu domiciliul în Municipiul Câmpulung, județul Argeș,

în

calitate de CUMPĂRĂTOR, pe de altă parte;

a intervenit prezentul contract de vânzare - cumpărare în următoarele condiții:

II. Obiectul contractului:

2.1. Vanzatoarea, transmite cumparatorului, în deplină proprietate și posesie, dreptul de proprietate asupra imobilului compus din teren curți – construcții în suprafață de **305 m.p.** (treisutecinci m.p.), împreună cu construcția C1 -- Centrală termică dezafectată, construcție edificată pe acest teren, imobil situat în intravilanul municipiului Câmpulung, strada Căpitan I. Becleanu nr. 7, județul Argeș, cu vecinii : la Nord și la Est și la Vest – Domeniu Public și la Sud – Lotul 2.

Imobilul este identificat cadastral cu nr. 83663, este înscris în Cartea Funciară nr. 83663 a Municipiului Câmpulung și este delimitat și poziționat conform Planului de amplasament și delimitare întocmit în condițiile Legii 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare și avizat de ANCPI – OCPI Argeș cu numărul 16566 din data de 20.11.2013.

III. Istoricul proprietății:

3.1. Imobilul ce face obiectul prezentului contract a rezultat în urma dezmembrării terenului în suprafață de 646 m.p. (fost imobil identificat cadastral cu nr. 81398 și înscris în cartea Funciară nr. 81398 a Municipiului Câmpulung), conform Actului de dezmembrare autentificat cu nr. 1.568 din data de 09.12.2013 la Biroul Notarului Public Ionescu Cornelia din

Municipiul Câmpulung, cu mențiunea că dreptul de proprietate asupra terenului a fost dobândit prin cumpărare, conform Contractului de vânzare - cumpărare autentificat cu nr. 460 din data de 15.05.2008 la Biroul Notarului Public *Ionescu Cornelia* din Municipiul Câmpulung, iar construcția C1 - Centrala termică dezafectată a fost dobândită prin cumpărare, conform Contractului de vânzare - cumpărare autentificat cu nr. 501 din data de 07.03.2007 la Biroul Notarului Public *Țuluca Filofteia* din Municipiul Câmpulung. Construcției i-a fost adăugat prin construire un perete despărțitor nestructural, în baza Autorizației de construire nr. 118 din 14.10.2013. -----

3.2. Valorificarea prin vânzare s-a realizat prin Procesul Verbal de Adjudecare nr. 6204 din 18.07.2016 întocmit în baza Procesului Verbal al Adunării creditorilor din data de 11.07.2016. -----

IV. Garanții oferite de reprezentanții vânzătoarei. -----

4.1. Se garantează faptul că imobilul este proprietatea societății de la data dobândirii și până în prezent, nu a fost scos din circuitul civil, prin trecerea lor în proprietatea publică, rămânând în mod legal și continuu în proprietatea și posesia sa și că nu fac obiectul niciunui litigiu juridic. -----

4.2. Imobilul ce se transmite prin prezenta convenție nu a ieșit din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ sau în alt mod, la momentul transferării dreptului de proprietate către cumpărător, este grevat de sarcini, așa cum rezultă și din Extrasul de Cartea Funciară pentru Autentificare nr. 9878 din data de 15.07.2016 din data de 15.07.2016 emis de O.C.P.I. Argeș - B.C.P.I. Câmpulung, cu mențiunea că va fi preluat de cumpărător liber de orice sarcini, inclusiv pentru utilități scadente și neachitate, în conformitate cu art. 91 din Legea nr. 85/2014 - lege sub imperiul căreia se derulează procedura insolvenței debitoarei S.C. **LION CONFEX KYCY S.R.L.**, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia: "Bunurile înstrăinate de administratorul judiciar sau lichidatorul judiciar, în exercițiul atribuțiilor sale prevăzute de prezenta lege, sunt dobândite libere de orice sarcini, precum privilegii, ipoteci, gajuri sau drepturi de retenție, sechestre, de orice fel. Fac excepție de la acest regim măsurile asigurătorii dispuse în procesul penal în vederea confiscării speciale și/sau confiscării extinse." -----

V. Momentul intrării în proprietate și posesie: -----

5.1. Cumpărătorul intra în proprietatea de drept și de fapt asupra imobilului achiziționat începând de astăzi, data autentificării prezentului înscris, când se predau și toate documentele deținute și care atestă dreptul de proprietate și celelalte drepturi, potrivit art. 1686 din Codul civil. -----

5.2. Cumpărătorul **BUDRIGĂ DRAGOȘ**, este căsătorit sub regimul comunității legale de bunuri cu **BUDRIGĂ CORNELIA - LOREDANA**, iar imobilul cumpărat va avea regimul juridic al bunurilor comune, conform art. 339 Cod civil. -----

5.3. Eu, cumpărătorul, declar am luat la cunoștință prevederile Legii 372/2005 și mă oblig ca în termen de 30 de zile de la autentificarea prezentului contract să obțin Certificatele de performanță energetică. -----

VI. Prețul vânzării: -----

6.1. Prețul vânzării este de **78.800 lei** (șaptezecișioptmiiopsute lei) și a fost achitat integral prin virament bancar, cu ordinul de plată nr. 01 din data de 18.07.2016, în contul nr. RO04BRDE170SV29606511700 deschis pe numele societății vânzătoare, la B.R.D.- G.S.G. SA.- Sucursala Craiova. -----

6.2. Prețul indicat mai sus a fost stabilit ca urmare a acceptării ofertei directe depuse de cumpărător și acceptat de reprezentanții legali ai vânzătoarei cu aprobarea adunării creditorilor, conform Procesului Verbal nr. 6180 din 11.07.2016. -----

Prețul nu conține TVA în condițiile art. 292 alin. 2 lit. F. Cod fiscal. -----



VII Obligațiile părților:-----

7.1 Vânzătoarea garantează pe cumpărător contra evicțiunii imobilului conform prevederilor art. 1695 din Codul Civil, cu modificările ulterioare.-----

VIII. Dispoziții finale:-----

8.1. Forța majoră, așa cum este definită de lege, exonerează de răspundere partea care o invocă în condiții legale. Prin forță majoră se înțelege împrejurările care au intervenit după încheierea contractului, ca urmare a unor evenimente extraordinare, neprevăzute și inevitabile pentru una din părți.-----

8.2. Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 5 zile de la apariția acesteia.-----

8.3. Rezolvarea eventualelor litigii privind validitatea prezentei convenții sau rezultate din interpretarea ori executarea sa, apărute între părți se va face pe cale amiabilă, iar în cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul este de competența instanțelor de drept comun.-----

8.4. Noi, părțile prezentei convenții, declarăm că ni s-au adus la cunoștință dispozițiile Legii nr. 241/2005, privind combaterea evaziunii fiscale, art. 1665 din Codul civil, cu privire la realitatea prețului și consecințele neseriozității acestuia, precum și faptul că proprietatea se va declara la administrația locală în termen de 30 de zile.-----

8.5. În vederea vânzării a fost obținut certificatul fiscal nr. 20464 din data de 14.07.2016 emis de Primăria Câmpulung, vânzarea se va face cu aplicarea art. 159 alin 7 din Codul de Procedură Fiscală, iar recuperarea debitelor restante se va face în procedura insolvenței, cumpărătorul preluând imobilul liber de orice sarcini.-----

8.6. Întabularea dreptului de proprietate în cartea funciară se va face la solicitarea notarului public.-----

8.7. Tehnoredactat și autentificat la sediul Societății Profesionale Notariale Danciu și Șimonescu-Diaconu din municipiul Pitești, județul Argeș, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 6 (șase) duplicate, din care 1 (un) exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial, 2 (două) exemplare pentru O.C.P.I. și 3 (trei) exemplare au fost eliberate părților.-----

VÂNZĂTOARE,
LION CONFEX KYCY S.R.L
reprezentată de asociat și administrator
s.s. STAN MARIUS

Actele semnate în original
se regasesc la dosarul
sedintei.

CUMPĂRĂTOR,
s.s. BUDRIGĂ DRAGOS

Actele semnate în original
se regasesc la dosarul
sedintei.

LICHIDATOR
AKTIV - LEX INSOLVENȚĂ SPRL
reprezentată de
s.s. CÎRMACIU CRISTIAN

Actele semnate în original
se regasesc la dosarul
sedintei.

ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
DANCIU ȘI ȘIMONESCU-DIACONU
Licența de funcționare nr. 110/2429/16.04.2015
Sediul: Municipiul Pitești, B-dul Republicii
Bl. 212, Sc. A, Ap. 3, Județul Argeș
O.D.P. 3934

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2632
Anul 2016, Luna Iulie, Ziua 18

În fața mea, **Danciu Ilie**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

1. STAN MARIUS, cu domiciliul în Municipiul Câmpulung,
județul Argeș,

în calitate de asociat și
administrator al Societății Comerciale LION CONFEX KYCY S.R.L., cu sediul social în
Municipiul Câmpulung, strada Dumitru Alimanișteanu, nr. 1, județul Argeș, înregistrată la
Registrul Comerțului sub nr. J03/1205/15.09.2003, având Cod Unic de Identificare 15744947,

2. CÎRMACIU CRISTIAN, cu domiciliul în orașul Turnu Severin,
județul Mehedinți,

în calitate de reprezentant al **AKTIV – LEX**
INSOLVENTĂ SPRL, cu sediul social în Municipiul Craiova, strada Calea București, nr. 10,
bloc M7 – M8, etaj 1, județul Dolj, înregistrată în Registrul Formelor de Organizare cu nr. RFO
II – 0662, conform Atestatului Uniunii Naționale a Practicienilor în Insolvență nr. 2A0662,

3. BUDRIGĂ DRAGOȘ, cu domiciliul în Municipiul Câmpulung,
județul Argeș,

în nume
propriu,

care, după ce au citit actul, au declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act
reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul
exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.
36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, se declară autentic prezentul înscris.

S-a taxat cu 200 lei în contul O.C.P.I. – cod 2.7.3. achitat cu chitanța nr.
0155108/2016.

S-a taxat cu 118 lei în contul O.C.P.I. – cod 2.3.2., achitat cu chitanța nr.
0155128/2016.

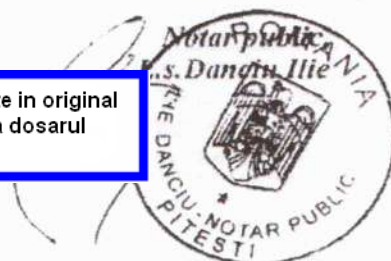
S-a taxat cu 18 lei în contul INFONOT - RNNEPR achitat conform chitanței nr.
987/2016

S-a perceput onorariu în sumă de 1139 lei și c/v T.V.A. de 227,8lei achitat cu
3787/2016.

*Notar public,
s.s. Danciu Ilie*

*Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 exemplare, de Danciu Ilie, notar public, astăzi,
data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul.*

Actele semnate în original
se regasesc la dosarul
sedintei.



Red. DNV

ROMANIA-JUDETUL ARGEȘ
PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPULUNG-MUSCEL
COMPARTIMENTUL CADASTRU

CERTIFICAT DE NOMENCLATURĂ

STRADALĂ ȘI ADRESĂ

NR. 24706/19.08.2016

Ca urmare a cererii adresate de BUDRIGA DRAGOS cu domiciliul în județul ARGEȘ localitatea CAMPULUNG,

CERTIFICĂ:

În municipiul Câmpulung, fosta adresă este:
Strada CPT I BECLEANU NR. 7, bloc --- scara ---, etaj ---, ap. ---, urmare a Deciziei nr.72/14 septembrie 1990 a Prefecturii Argeș, Hotărârii nr.5 /30 aprilie 1993 a Consiliului Județean Argeș și H.C.L.nr.56/31-1 0-2000, poartă în prezent următoarea denumire(adresă) : str. CPT I BECLEANU nr. 7A, bl. --, scara --, etaj --, ap. --.

S-a eliberat prezenta fiind necesară la BANCA si alte situatii.

Taxa de 9 lei a fost achitată conform chitanței nr. 218468/19.08.2016 emisă de Primaria municipiului Câmpulung-Muscel.



SECRETAR
NICOLAE GHINEA

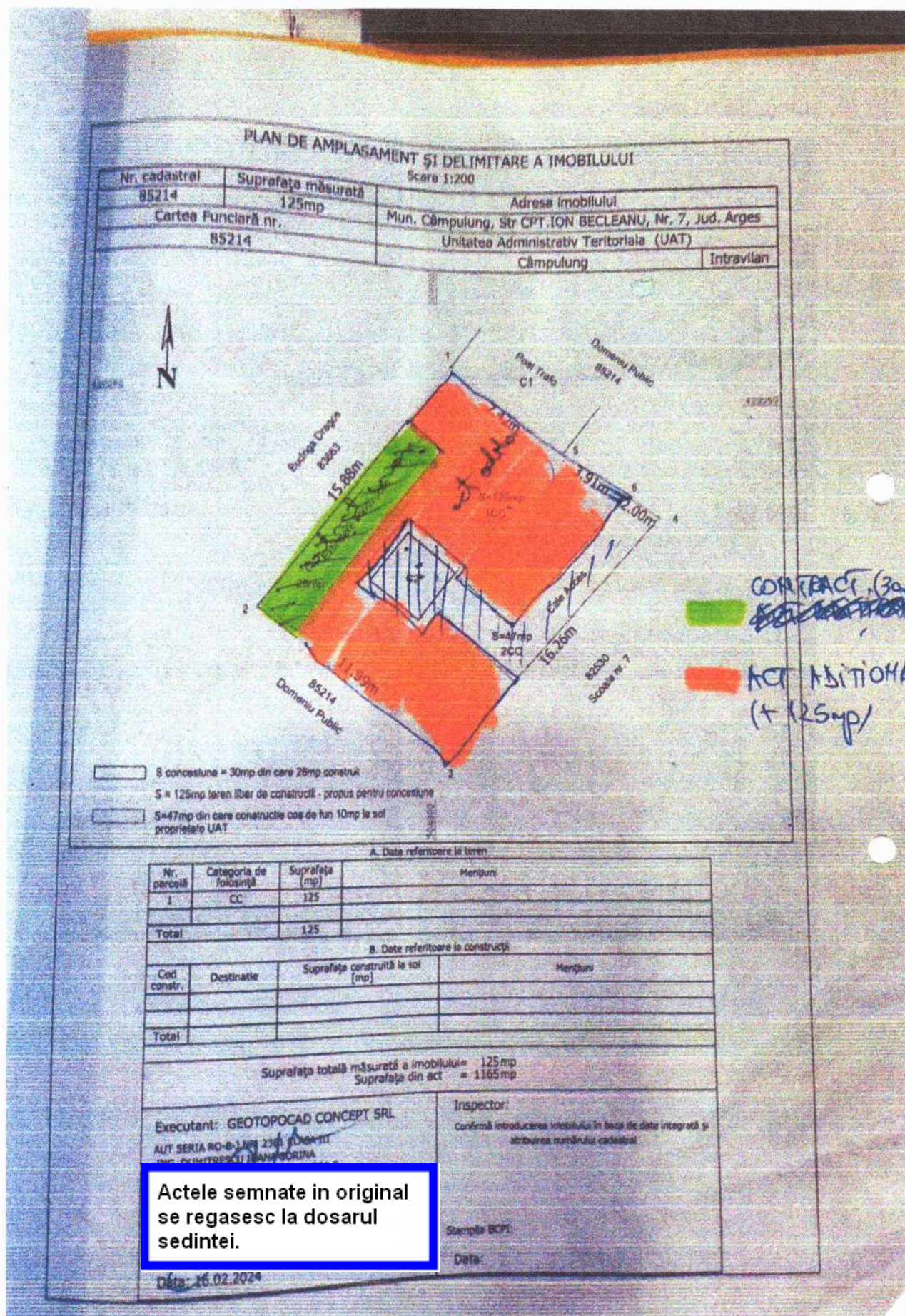
Actele semnate in original
se regasesc la dosarul
sedintei.

COMPARTIMENTUL
CADASTRU AGRICULTURA,

Actele semnate in original
se regasesc la dosarul
sedintei.

NG/GK/IEX.

Actele semnate in original
se regasesc la dosarul
sedintei.





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Câmpulung

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 85214 Câmpulung

Nr. cerere 36882
Ziua 24
Luna 09
Anul 2024

Cod verificare
100177519911



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Câmpulung, Str CPT.ION BECLEANU, Nr. 7, Jud. Arges

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	85214	Din acte: 2.045 Masurata: 1.165	Teren neimprejuit:

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.2	85214-C2	Loc. Câmpulung, Str CPT.ION BECLEANU, Nr. 7, Jud. Arges	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:10 mp; S. construita desfasurata:10 mp; COS FUM

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
6142 / 02/05/2017			
Act Administrativ nr. 72, din 23/09/1999 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL CAMPULUNG; Act Administrativ nr. -ANEXA NR. 3la HCL nr. 72, din 23/09/1999 emis de MUNICIPIUL CAMPULUNG MUSCEL; Act Normativ nr. 447, din 16/05/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 13194, din 02/05/2017 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPULUNG;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE-domeniul public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CAMPULUNG, CIF:4122361		A1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

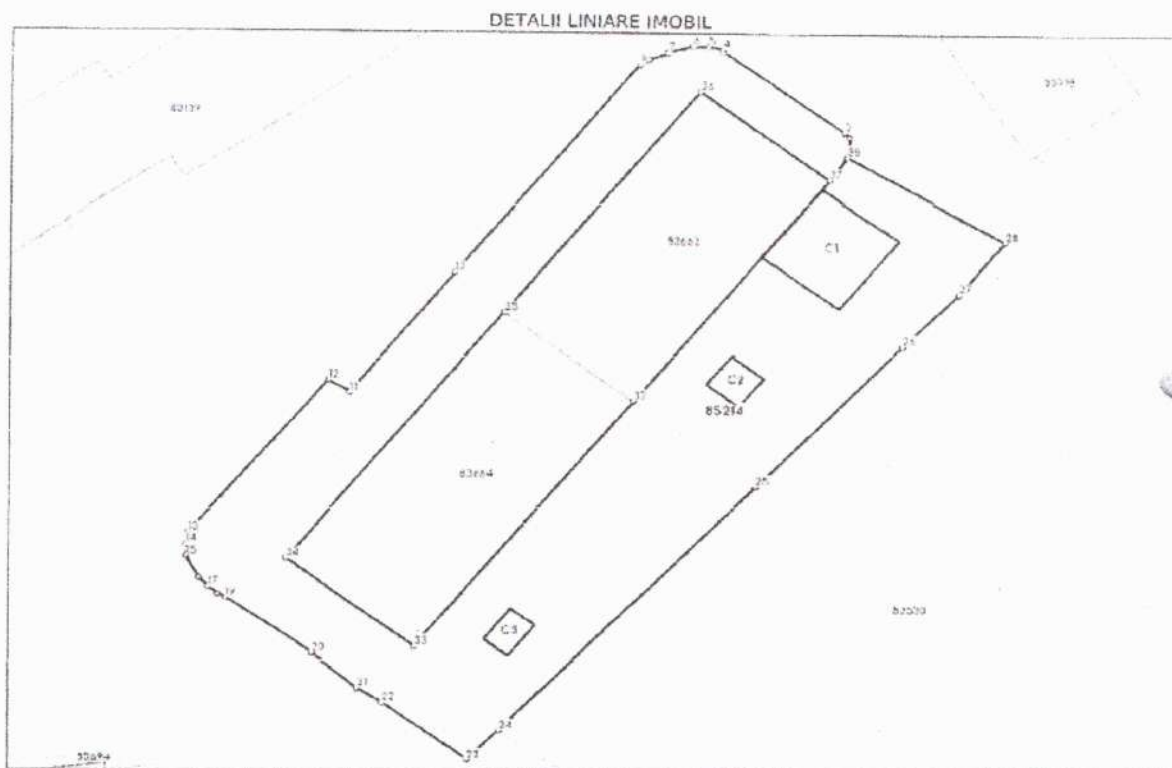
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 85214 Comuna/Oraș/Municipiu: Câmpulung
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
85214	Din acte: 2.045 Masurata: 1.165	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.135	-	-	-	
2	curți construcții	DA	30	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	85214-C1	construcții industriale și edilitare	55	Fara acte	S. construita la sol: 55 mp; S. construita desfasurata: 55 mp; POST TRAFU
A1.2	85214-C2	construcții anexa	10	Cu acte	S. construita la sol: 10 mp; S. construita desfasurata: 10 mp; COS FUM
A1.3	85214-C3	construcții anexa	8	Fara acte	S. construita la sol: 8 mp; S. construita desfasurata: 8 mp;