



HOTĂRÂREA nr. 131 din 27.08.2026
privind însușirea raportului de evaluare și aprobarea vanzarii apartamentului
situat în Municipiul Câmpulung,
județul Argeș

**Consiliul Local al Municipiului Câmpulung, județul Argeș, întrunit în ședință
ordinară în data de 27 august 2026;**

Având în vedere :

- Referatul de aprobare al primarului Municipiului Câmpulung nr. 124/39556 din 15.07.2026 cu privire la însușirea raportului de evaluare și aprobarea vanzarii apartamentului situat în Municipiul Câmpulung,
 - Raportul de specialitate comun nr. 124/39559 din 15.07.2026 al Direcției Economice și Fiscale și Serviciului Juridic, Agricol și Relații cu Publicul și Arhiva din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Câmpulung;
 - Legii nr. 85 / 1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legii nr. 244 / 2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat;
 - art. 7, art. 10 și art. 10¹ din Legea nr. 114 / 1996 privind locuințelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - H.G. nr. 1275 / 2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114 / 1996;
 - art. 129, alin. (2), lit. c) și alin. (6), lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - art. 354 și art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - art. 1828 din Legea nr. 287 / 2009 – Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Tinând seama de :
- Hotărârea Consiliului Local nr. 38/25.03.2004 privind aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Câmpulung;
 - Hotărârea Consiliului Local nr. 122/30.10.2017 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite prin ANL, precum și a locuințelor proprietate privată a Municipiului Câmpulung;
 - Contractul de închiriere nr. 2/504/31.05.2018, Actul Adicional nr. 1/01.04.2019 și Actul Adicional nr. 2/14.07.2023;
 - Cererea de cumpărare a apartamentului situat în Municipiul Câmpulung,
nr. 124/46887/10.11.2025;



- Raportul de evaluare nr. 52/19.04.2026 întocmit de expert evaluator Muscurel Gina, prin SC TOTAL ROM PROIECT SRL, Membru Corporativ ANEVAR;
- avizul comisiilor de specialitate ale consiliului local nr. 1, 2, 3, 4 și 5;

În temeiul art. 136 alin. (1) lit. a), art. 139 și art. 196 alin. (1) lit. a din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul Local al Municipiului Câmpulung HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – (1) Se însușește raportul de evaluare întocmit de expertul evaluator autorizat ANEVAR Muscurel Gina, prin SC TOTAL ROM PROIECT SRL, Membru Corporativ ANEVAR, în scopul stabilirii valorii de piață a apartamentului situat în Municipiul Câmpulung, având număr cadastral 80829-C1-U28, înscris în Cartea Funciară nr. 80829-C1-U28 a Municipiului Campulung, compus din 2 camere și dependințe în suprafața totală de 37,49 mp.

(2) Raportul de evaluare constituie Anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

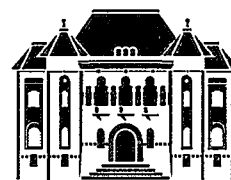
Art. 2. – (1) Se aprobă înstrăinarea prin vânzare, către titularul contractului de închiriere nr. 2/504/31.05.2018, a apartamentului situat în Municipiul Câmpulung, având numărul cadastral 80829-C1-U28, înscris în Cartea Funciară nr. 80829-C1-U28 a Municipiului Campulung, compus din 2 camere și dependințe în suprafața totală de 37,49 mp, respectiv:

- camera de zi - 13,49 mp;
- dormitor - 11,86 mp;
- bucatărie - 4,30 mp;
- baie - 3,76 mp;
- hol - 3,45 mp;
- debara - 0,63 mp.

conform releveu apartament prevăzut în Anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Împreună cu apartamentul se transmite cumpărătorului dreptul de coproprietate asupra părților din imobil care prin natura sau destinația lor sunt în folosință comună, respectiv cota parte comună de 250/10000, precum și dreptul de folosință pe toată durata de existență a construcției asupra suprafeței de teren aferent locuinței, respectiv cota teren de 5/100, teren atribuit de Municipiul Campulung și care urmează regimul juridic reglementat de art. 36, alin. (3) din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar.

(3) Prețul de vânzare este de 129.831, 00 lei, echivalent a 25.500,00 euro, la un curs valutar de referință al BNR la data evaluării de 5,0914 lei / euro, pret ce va fi plătit de către cumpărător în condițiile Regulamentului de vânzare aprobat prin HCL nr. 122/30.10.2017.



(4) Vânzarea se va efectua în termen de maxim 6 luni de la intrarea în vigoare a prezentei hotărâri, în condițiile Legii nr. 85 / 1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare și coroborate cu cele ale Legii nr. 114 / 1996 – legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Regulamentului aprobat prin HCL nr. 122/30.10.2017.

(5) Raportul de evaluare (Anexa nr. 1) are o valabilitate de 6 luni ce curge de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, data până la care va fi definitivată vânzarea.

(6) Cheltuielile privind încheierea contractului de vânzare-cumpărare vor fi suportate de cumpărător.

(7) Sumele încasate din vânzarea apartamentului se fac venit la bugetul local al Municipiului Câmpulung, în condițiile legii.

Art. 3. –Declarația cu privire la îndeplinirea condițiilor legale pentru cumpararea unei locuințe construite din fondurile de stat sau fondurile unităților administrativ teritoriale, prevăzută de legislația în vigoare, se va da în fața notarului public la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 4. – Se împuternicește Primarul Municipiului Câmpulung să semneze pentru UAT Municipiul Câmpulung în fața unui notar public actul de vânzare-cumpărare, în condițiile stabilite prin prezenta hotărâre.

Art. 5. – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Municipiului Câmpulung, Direcția Economică și Fiscală, Serviciul Juridic, Agricol și Relații cu Publicul și Arhiva.

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 și Primarului Municipiului Câmpulung, Direcției Economice și Fiscale, Serviciului Juridic, Agricol și Relații cu Publicul și Arhiva și persoanei interesate, doamei ȘERBĂNEL Elena.

Municipiul Câmpulung, 27.08.2026

Președinte de ședință,
Alexandru Nicolae HAGI

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței



Contrasemnează pentru legalitate,
Secretarul general al Municipiului
Câmpulung,
Ramona SIMION

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței



JUDEȚUL ARGEȘ

MUNICIPIUL CÂMPULUNG

Str. Negru Vodă, nr. 127, județul Argeș

Tel/fax: 0248511034, 0248510055

Mobil 0756.998.960; email: primarie@primariacampulung.ro



SC TOTAL ROM PROIECT SRL

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - autorizația 0252

CUI RO 23496060; J03/603/2008

Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local nr. 131 din 27.08.2026

E-mail: office@totalromproiect.ro

Nr. 52/29 04 2026

RAPORT DE EVALUARE

privind:

determinarea valorii de piață,

a apartamentului cu 2 camere si dependinte, situat in municipiul
Campulung,

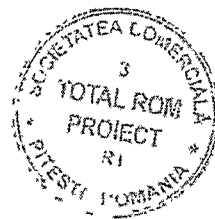
judetul Argeș

PROPRIETAR : MUNICIPIUL CAMPULUNG –DOMENIUL PRIVAT

SOLICITANT : MUNICIPIUL CAMPULUNG

DESTINATAR : MUNICIPIUL CAMPULUNG

EVALUATOR : TOTAL ROM PROIECT SRL



Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Este neautorizată orice altă utilizare, publicare integrală sau fragmentată a lucrării, precum și orice citare în alte scopuri a datelor, numelor și informațiilor cuprinse, inclusiv valori. Intenția de transmitere către terți se comunică în scris și nu se va realiza fără acordul scris al autorilor precum și al tuturor părților implicate, pentru nici un motiv în nicio circumstanță.

Către:

**MUNICIPIUL CAMPULUNG , in calitate de client
si
de utilizator desemnat**

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem raportul de evaluare pentru imobilul propus in garantie.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in cartea funciara a imobilului.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, precum si a conventiei cu utilizatorul desemnat, 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 editia 2025 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 nicio 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 TOTAL ROM PROIECT SRL
Membru Corporativ ANEVAR

Documentul semnat in
original se află la dosarul
ședinței

CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricărui alt utilizator desemnat
3. Scopul evaluării
4. Identificarea imobilului supus evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze speciale și ipoteze special semnificative
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare
4. Informații despre amplasament
5. Descrierea construcției
6. Date privind impozitele și taxele
7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

III. Analiza pieței imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizări

V. Evaluare

1. Abordarea prin piață
2. Abordarea prin venit
3. Abordarea prin cost

VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

SINTEZA RAPORTULUI

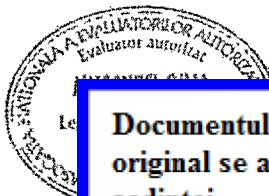
Evaluator	SC TOTAL ROM PROIECT S.R.L.
Autorizatie membru corporativ	Nr. 0252 emisa in 01.01.2026, valabil pana la 31.12.2026
Reprezentanti societate	Catanoiu Mirela Administrator; e_mail: office@totalromproiect.ro;
Autor lucrare	Muscurel Gina , Membru titular ANEVAR, specializari EPI,
Evaluator autorizat	Legitimatie si parafa: 18552 / valabil 2026.
Solicitantul lucrarii	MUNICIPIUL CAMPULUNG
Identificare client	Cod fiscal 4122361
Adresa client	Municipiul Campulung , strada Negru Voda , nr 127, jud Arges
Utilizator desemnat	Municipiul Campulung
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluarii il constituie imobilul constand intr-un apartament, cu 2 camere si dependinte, situat la etajul 1al unui bloc de locuinte cu regim de inaltime P+4E, avand conform masuratorilor cadastrale: ▪ Aria utilă = 37,49mp ▪ Aria totală = 39,85 mp. Se detine si drept de coproprietate fortata si perpetua in cota parte indiviza de 250/10.000 asupra partilor din blocul de locuinte, care prin natura sau destinatia lor sunt in folosinta comuna a tuturor coproprietarilor cat si dreptul de folosinta asupra terenului aferent pe durata existentei constructiei in cota parte de 5 /100
Identificare	Nr. Carte Funciara: 80829-C1-U28 a municipiului Campulung , judetul Arges. Nr. cadastral apartament: 80829-C1-U28
An construire	1980
Stare tehnica	Bună.
Nivel de finisare	Mediu
Utilitati existente	Energie electrica.; apa-canal; gaze; telefonie; CATV.
Proprietar	Municipiul Campulung -Domeniul Privat
Adresa proprietatii	Municipiul Campulung , judetul Arges.
Cod postal	115100
Ipoteze speciale	Nu este cazul .
Data inspectiei	16.04.2026; inspectia s-a realizat de evaluator autorizat Gina Muscurel , in prezenta reprezentantului solicitantului.
Data evaluarii	16.04.2026 .

Documentul semnat in
original se afla la dosarul
sedintei

Curs valutar	1 euro = 5,0914 lei, afișat de BNR, valabil la data de referință a evaluării.
Data finalizare raport	16.04.2026
Utilizarea desemnata	Vanzare –cumparare .
Tipul valorii	Valoarea de piata.
Declararea valorii	Valoarea de piata estimata prin: abordarea prin piata.
Valoarea de piata	129.831 lei

SC TOTAL ROM PROIECT
Membru Corporativ ANEVAR

GINA MUSCUREL
Evaluator autorizat EPI
Legitimatie 18552 valabila 2026



**Documentul semnat in
original se află la dosarul
ședinței**

**Documentul semnat in
original se află la dosarul
ședinței**

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARI

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de SC TOTAL ROM PROIECT SRL, prin evaluator autorizat Muscurel Gina , Membru Titular ANEVAR, specializat EPI, posesor legitimatie nr. 18552.

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 stimulent 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 editia 2025

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client: Municipiul Câmpulung

Sediu: municipiul Câmpulung , strada Negru Vodă , nr. 127 , județul Arges

Utilizator desemnat : Municipiul Câmpulung

3. Utilizarea desemnata

Evaluarea este realizata pentru vanzare

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

4. Identificarea imobilului supus evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie imobilul constand intr-un apartament, cu 2 camere si dependinte, situat la etajul 1 al unui bloc de locuinte cu regim de inaltime P+4E, având conform masuratorilor cadastrale:

Aria utilă	= 37,49 mp.
Balcon	= 2,36 mp
Aria totală	= 39,85 mp.

Se define si drept de coproprietate fortata si perpetua in cota de 250/10000 asupra partilor din blocul de locuinte, care prin natura sau destinatia lor sunt in folosinta comuna a tuturor coproprietarilor cat si dreptul de folosinta asupra terenului aferent pe durata existentei constructiei in cota de 5/100

Adresa : municipiul Campulung ,

județul Argeș

Cod postal : 115100

Identificare cadastrala : nr. cadastral apartament: 80829-C1-U28

Carte Funciara : 80829-C1-U28

Proprietar : Municipiul Campulung –Domeniul Privat

5. Tipul valorii

Se estimeaza Valoarea de piata. Aceasta este definita ca: *"Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotarât si un vânzator hotarât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile su actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere"*.

6. Data evaluarii:

Data inspectiei : 16.04.2026 Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Gina Muscurel , in prezenta solicitantului.

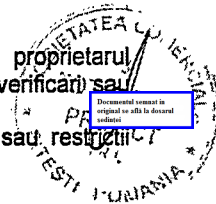
Data evaluarii : 16.04.2026 .

Data finalizarii raportului: forma scrisă a raportului a fost finalizata in 16.04.2026

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre banca si proprietarul reperului analizat, impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificări 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 si banca;
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala etc;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2025, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- 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 semnificative si ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative :

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 catre banca si 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, arile 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 în 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.

Structura

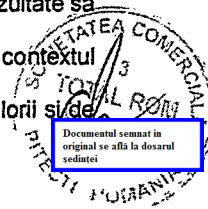
- nu s-a realizat o analiza structurala a cladirilor, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuise sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator;
- acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor;

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 si politice de la data întocmirii sale.
- Valoarea estimata in prezentul raport nu reprezinta valoare de asigurare.

Ipoteze speciale : Nu sunt

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

11. Declararea conformitatii evaluarii

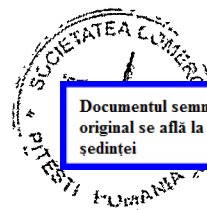
Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din Standardele de evaluare a bunurilor editia 2025, compuse din:

- SEV100 – Cadrul general al evaluarii ;
- SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV102 – Tipuri ale valorii ;
- SEV103 – Abordari in evaluare ;
- SEV 104 - Informatii si date de intrare ;
- SEV 105 - Modele de evaluare ;
- SEV 106 - Documentare si raportare ;
- 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, documentele de proprietate, date de piata, fotografii, etc.



II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea Juridica

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate:

Extras de carte funciara cu numarul 80829-C1-U28 emis de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Arges , BCPI Campulung

Relevu apartament cu nr. Cadastral 80829-C1-U28

Conform Extrasului CF, partea a II-a, pentru imobilul descris mai sus, dreptul de proprietate asupra imobilului, apartine MUNICIPIULUI CAMPULUNG .

Sarcini inscise: la data evaluării imobilul era liber de sarcini.

2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in considerare elemente de mobilier.

3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Imobilul este situat in zona mediană a localitatii Campulung.

Câmpulung Muscel este un municipiu în județul Argeș, Muntenia, România, format din localitățile componente Câmpulung (reședința) și Valea Rumâneștilor. Orașul se află în nord-estul județului, în depresiunea omonimă, la o altitudine de 580–600 m, în Muscelele Argeșului, la poalele Munților Iezer, pe malurile Râului Târgului. Orașul este străbătut de șoseaua națională DN73, care leagă Piteștiul de Brașov, aflându-se la o distanță de 52 km de Pitești și 84 km de Brașov. La Câmpulung, din acest drum se ramifică șoseaua județeană DJ737, care duce spre sud-est la Mioarele și Boteni (unde se termină în DN73D); șoseaua județeană DJ734, care duce spre nord la Lerești; și șoseaua județeană DJ732C, care duce spre vest la Bughea de Jos, Godeni (unde se intersectează cu DN73C) și Schitu Golești (unde se termină în DN73).

Pe calea ferată, orașul are stațiile Câmpulung și Parc Krețulescu, ultima fiind capătul unei linii de cale ferată care duce spre sud la Golești, unde se unește cu calea ferată Fucurești-Pitești. Raportat la contextul național, are o economie mediu dezvoltată.

Zona:

- Zona mixta, preponderent rezidentiala, formata din blocuri cu regim de inaltime P+4E , spatii comerciale, atât independente cât și la parter de bloc , unitati administrative si spatii servicii ; apartamentul este situat in zona mediana a municipiului Campulung
- Unitati comerciale: la distanta mica;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta mica: scoli generale si licee
- Unitati medicale: amplasate la distanta medie – Spitalul Municipal
- Sedii de banci: amplasate la distanta mica;
- Muzee: amplasate la distanta medie;
- Institutii de cult: La distanta mica;
- Parcuri: spatii verzi la distanta mica;
- Lacuri: la distanta mare.

Utilitati:

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

Artere de circulatie:

- Auto: strada Emil Gârleanu . Calitatea rețetelor de transport: asfaltate cu circulație pe ambele sensuri și o bandă de circulație pe fiecare sens;
- Magistrale metrou: nu este cazul;
- Trasee suprafata:
- Statie de microbuz la distanta medie ;
- Feroviar: gara este amplasata la distanta medie;
- Naval: nu este cazul.

Ambient

- Ambient civilizat;
- Trafic auto mediu;

Documentul semnat in
original se afla la dosarul
sedintei

- Trafic pietonal mediu.
- Informații despre amplasament**
- Bloc de locuințe cu regim de înălțime P+4E, construit în jurul anului 1980.

4. Descriere amplasament

Construcția de bază:

- Fundații: tip radier general din beton armat;
- Închideri perimetrale: prefabricate din beton armat;
- Acoperis: tip terasă din beton armat cu hidroizolație;
- Termoizolație exterior: parțial termoizolat .
- Aspect exterior: îngrijit;
- Aspect interior, casa scării: îngrijit;

Apartamentul:

- Conform documentației cadastrale are următoarele suprafețe:

- Aria utilă = 37,49 mp.
- Aria totală = 37,49 mp.

Compartimentare:

- Camera de zi = 13,49 mp.
- Dormitor = 11,86 mp.
- Baie = 3,76 mp.
- Bucătărie = 4,30 mp.
- Hol = 3,45 mp.
- Debara = 0,63 mp

La data evaluării imobilul deține :

- Tamplarie: tamplarie exterioară din PVC cu geam termoefficient, tamplarie interioară din MDF, ușă din metal la intrare;
 - Pardoseli: parchet laminat în camere și gresie în bucatărie și baie;
 - Zugrăvili în vopsea lavabilă;
 - Pereti placiți parțial cu faianță în grupul sanitar;
 - Instalații electrice monofazate: instalație completă și funcțională;
 - Instalații sanitare: instalații complete și funcționale, stare bună;
 - Încalzire: centrală termică de apartament și calorifere din otel;
 - Alimentarea cu gaz natural: din rețeaua orașului; instalații complete și funcționale, stare bună;
 - Alimentează aragazul și centrala;
 - Instalații apă-canal: instalații complete și funcționale, stare bună;
- Starea fizică a apartamentului este bună .

Îmbunătățirile constând în placarea pardoselii cu parchet laminat și gresie , zugrăvile lavabile , montare faianță și înlocuire obiecte sanitare în baie , înlocuire chiuvetă , baterie , racord robinet și teava de cupru în bucatărie , montare centrală termică și instalația aferentă cu teava de cupru și accesori , înlocuire tablou electric , prize , întrerupătoare , comutatoare și fâșinguri , schimbarea tamplariei , respectiv ușa metalică de acces , uși interioare de MDF și tamplarie geamuri din PVC și închideri balcon cu tamplarie PVC și geam termopan , reprezintă investiții efectuate de către Municipiul Campulung conform Nota de Constatăre privind starea construcțiilor aflate în patrimoniul Municipiului Campulung și Proces verbal de receptivitate la terminarea lucrărilor nr 15579/23.05.2018 .

5. Date privind impozitele și taxele

În conformitate cu prevederile de cod fiscal și Hotărârile Consiliului Local al municipiului Campulung impozitele pe bunuri de tip apartament sunt aplicate în funcție de caracteristicile imobilului și suprafața.

6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Pe piața imobiliară locală sunt vizate apartamente atât pentru scop de tranzacții cât și pentru activitate servicii de închirieri. În prezent piața este într-o stare de cvasistabilitate, însă oferta devansează în ultimii ani cererea de proprietăți similare. Se apreciază că în ultimii ani piața este o piață a cumpărătorilor, datorită în principal rigorilor crescute la accesul la finanțare. Se poate considera că piața apartamentelor este în ușoară scădere. În cazul proprietății evaluate există suficiente proprietăți cu atractivitate egală.

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Imobilul analizat este localizat în municipiul Campulung, județul Argeș.

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.

Procesul analizei pieței, se face în 6 pași :

1. Definirea produsului imobiliar

Proprietatea subiect este reprezentată de un apartament cu 2 camere având destinația de locuință situat în zona mediană a municipiului Campulung, în blocuri vechi de locuințe.

2. Delimitarea pieței

Având în vedere amplasamentul proprietății subiect (la parterul unui bloc de locuit), utilizarea potențială a proprietății subiect este de spațiu cu destinație de locuit sau o utilizare alternativă de spațiu de birouri. Piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a apartamentelor cu 2 camere situate în blocuri edificate înainte de anul 80 cu suprafețe cuprinse între 30-50 mp, având destinație rezidențială.

3. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În analiza cererii de pe piața imobiliară rezidențială 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.

În analizele imobiliare publicate în reviste de specialitate se remarcă următoarele concluzii:

- cererea de astfel de imobile la nivel local este una medie.
- tranzacțiile sunt sporadice, iar perioada de expunere la vânzare este în general medie; marja de negociere este medie.

Cererea pentru acest tip de proprietăți se manifestă mai ales pentru vânzare în scopul exploatarei ca proprietate rezidențială.

Cererea de apartamente la nivel zonal, se concentrează în principal pe apartamente de 2 și 3 camere, cu suprafețe între 30-60 mp.

4. Analiza ofertei

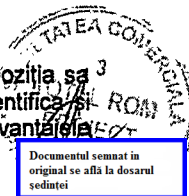
Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Având în vedere tipul proprietății, se va analiza numai segmentul de piață caracteristic, piața locală a proprietăților rezidențiale de tipul apartamentelor amplasate în blocuri de locuințe.

La nivelul municipiului Campulung oferta de apartamente similare proprietății subiect sunt la oferta la prețuri cuprinse între 500 eur/mp – 700 eur/mp, în funcție de amplasare, etaj, suprafața și calitatea finisajelor.

5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

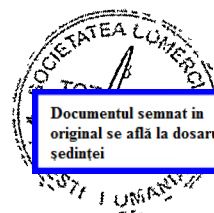
Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică. Cunoșcând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele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



Numarului tranzactiilor pe segmentul imobiliar este mediu .Se estimeaza ca pe termen scurt si mediu numarul tranzactiilor si activitatea pietei imobiliare subiect vor ramâne medii.

In anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietati comparabile, pentru vanzare. Preturile de oferta / tranzactionare variaza în functie de localizare, suprafată, utilități, finisaje si dotari , etc

Avand in vedere cererea existentă si potentiala si oferta curentă si anticipată, apreciez că la nivelul pietei rezidentiale locale, de tipul apartamentelor de locuit, există cerere pentru acest tip de proprietate.



Documentul semnat in
original se află la dosarul
sedintei

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza de piata si analiza celei mai bune utilizari preced punerea in aplicare a abordarilor in evaluare. Analiza celei mai bune utilizari se bazeaza pe concluziile analizei de piata si ale analizei vandabilitatii.

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

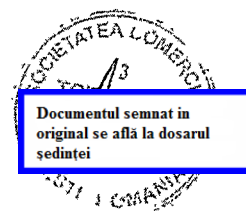
- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate **imobiliară rezidențială**. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare in condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

Concluzie: CMBU a proprietatii, care sa respecte definitia de mai sus, este utilizarea ca locuinta. Nu se preconizeaza pe termen mediu si lung schimbarea utilizarii actuale. Segmentul cel mai probabil de cumparatori este reprezentat de persoane fizice cu venituri peste medie care doresc sa achiziționeze imobile in zona.

Avand in vedere caracteristicile zonei in care se afla proprietatea imobiliara, utilitatile tehnico-edilitare, amplasamentul si nu in ultimul rand **scopul evaluarii, evaluarea s-a facut pentru utilizarea existenta (rezidențială).**



V. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață. Pentru proprietatea analizată se pot utiliza:

Abordarea prin piață: este un proces prin care evaluatorul obține o indicație a valorii de piață prin compararea proprietății subiect cu proprietăți similare, ale căror preturi se cunosc. Proprietatea subiect poate fi comparată cu proprietăți tranzacționate recent, sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie atent analizată. În cadrul analizei comparative se pot aplica corecții cantitative, calitative sau mixte. Pentru a obține o indicație asupra valorii de piață, proprietățile comparabile sunt ajustate, utilizându-se ajustări (corecții) cantitative, exprimate valoric sau procentual. Ajustările aplicate sunt estimate prin tehnicile analizei datelor precum analiza pe perechi de date, analiza pe grupe de date și analiza datelor secundare sau ajustări pe baza de cost. Ajustările utilizate reflectă reacțiile participanților la piață. Ajustările sunt prezentate detaliat în anexe.

Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare site-urile de specialitate și de publicațiile de profil. În urma consultării acestor surse de informații, au putut fi selectate următoarele comparabile:

Caracteristica	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	Campulung, Strada Gral Simionescu	Campulung Visol	Campulung, Autogara	Campulung Apa Sarata
Pret (Euro)	? Euro	27000	38500	25000
Oferta		oferta	oferta	oferta
eur/mp		794	633	500
Data ofertei	apr.26	apr.26	apr.26	apr.26
Suprafata (mp)	37,49	34	60,82	50
Etajul	1	Parter	3	P/P+4
Anul PIF	1980	1980	1970	1980
Compartimentare	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat	decomandat
Finisaje	medii	medii	inferioare	medii
Centrala termica	da	da	da	nu
Componente non imobiliare	nu	da	nu	da

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

Valoarea rezultată în urma aplicării abordării prin piață este: **25.500 euro**, echivalent a **129.831 lei**

Abordarea prin venit: În abordarea prin venit se analizează capacitatea unei proprietăți de a genera beneficii viitoare; se capitalizează venitul pentru a determina o indicație asupra valorii de piață. Aceasta presupune ca un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, apartamentul are o valoare de randament.

Estimarea este realizată în condițiile în care veniturile potențiale din închirierea imobilului se obțin din contracte ce includ angajamente uzuale existente pe piață pentru ambele părți (chiriasul plătește chiria și utilitățile iar proprietarul plătește impozitele, asigurarea și reparațiile capitale).

Elementele necesare calculului valorii apartamentului sunt :

- Venitul brut potențial VBP – veniturile anuale obținute din închirierea apartamentului ;
- Grad de ocupare - s-a considerat un grad de ocupare de 90%;
- Venitul brut efectiv VBE – veniturile anuale obținute din închirierea apartamentului după amendarea VBP cu gradul de ocupare;
- Cheltuielile de exploatare – cheltuielile care sunt în sarcina proprietarului / investitorului. Acestea se împart în cheltuieli fixe (impozitul pe proprietate și cheltuielile cu asigurarea acesteia) și variabile (utilități, management, administrare, reparații și întreținere - dacă prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriasi). Astfel : s-au considerat cheltuielile de exploatare de cca. 5% din VBE; nu s-au luat în calcul

Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței

cheltuieli cu întreținerea și reparațiile clădirii. De asemenea, nu au fost estimate cheltuieli variabile cu utilitățile deoarece acestea cad în sarcina chiriasilor;

- Rata de capitalizare c reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză a vânzărilor, respectiv a chiriilor pentru proprietăți comparabile. Astfel, rata de capitalizare luată în considerare, din motive legate de diminuarea riscului utilizatorului, a fost considerată de cca. 4%, fiind determinată pe baza informațiilor de piață;

- Venitul net din exploatare VNE – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut potențial;

Formula de calcul este: $V = VNE / c$, iar ipotezele și calcule utilizate sunt prezentate în Anexe.

Deoarece nu au fost identificate suficiente date de piață, această abordare nu a fost aplicată.

Abordarea pe bază de costuri: stabilește valoarea proprietăților imobiliare prin estimarea costului de realizare a unei construcții noi cu o utilitate egală. În cazul proprietăților vechi, abordarea ia în considerare estimarea deprecierei care include atât deteriorarea fizică, cât și deprecierea funcțională și externă. Costul de înlocuire se referă la realizarea unei construcții cu utilitate comparabilă, folosind proiectele și materialele utilizate în mod curent pe piață.

Etape procedurale în aplicarea metodei costurilor:

- estimarea valorii terenului în ipoteza că este liber și disponibil pentru a fi realizată cea mai bună utilizare a sa;

- estimarea costului de înlocuire a construcțiilor atașate terenului (incluzând costurile directe și indirecte);

- estimarea deprecierei construcțiilor (imobilelor): deprecierea fizică, neadecvarea funcțională și deprecierea din cauze externe;

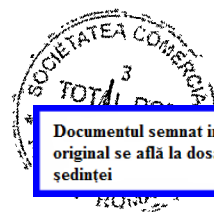
- scăderea deprecierei cumulate din costul total de înlocuire pentru a obține costul net (CIN);

- estimarea costului net și pentru alte construcții adiacente sau îmbunătățiri ale amplasamentului;

- adăugarea costului net al îmbunătățirilor la costul total net al imobilului;

- adăugarea valorii terenului pentru a se obține valoarea întregii proprietăți.

Deoarece imobilul prezintă diferite componente ale deprecierei care sunt dificil de estimat, această abordare nu s-a aplicat.



VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In partea de reconciliere a valorilor, evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute in urma abordarilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapituland intreg procesul de evaluare si asigurandu-se ca datele obtinute, analizele efectuate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente. Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: in general in zona de influenta a proprietatii exista mai multe tranzactii cu proprietati constand in apartamente de locuit concluzionand astfel ca abordarea prin piata este cea mai adecvata pentru proprietatea evaluata.

Precizia: se apreciaza ca informatiile despre tranzactii cu proprietati comparabile sunt mediatizate cu grade suficiente de detalieri, astfel incat confera o acuratete buna.

Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin comparatie au fost identificate mai multe date de piata, informatiile despre vanzari sunt mai multe decat cele de inchirieri.

Modul in care a fost realizata reconcilierea pentru fiecare caz in parte, impreuna cu rezultatul reconcilierii, sunt prezentate dupa cum urmeaza:

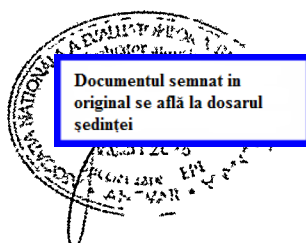
Abordarea	prin piata	prin venit	prin cost
• adecvare	Foarte buna	Adecvata pentru proprietatile active cu atractivitate spre inchiriere - Buna	Adecvata pentru evaluarea bunurilor noi sau relativ noi. Nesatisfacatoare
• precizie	Foarte buna	Satisfacatoare	Nesatisfacatoare
• cantitatea si calitatea informatiilor	Buna – s-au obtinut informatii suficiente	Nesatisfacatoare - nu s-au obtinut informatii suficiente	Nesatisfacatoare

Concluzionand, evaluatorul apreciaza ca valoarea estimata in cadrul abordarii prin piata reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

Valoarea de piata: 25.500 eur echivalent a 129.831 lei

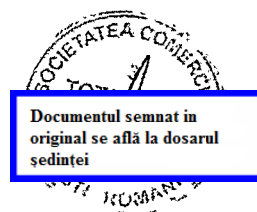
SC TOTAL ROM PROIECT
Membru Corporativ ANEVAR

GINA MUSCUREL
Evaluator autorizat EPI
Legitimatie 18552 valabila 2026

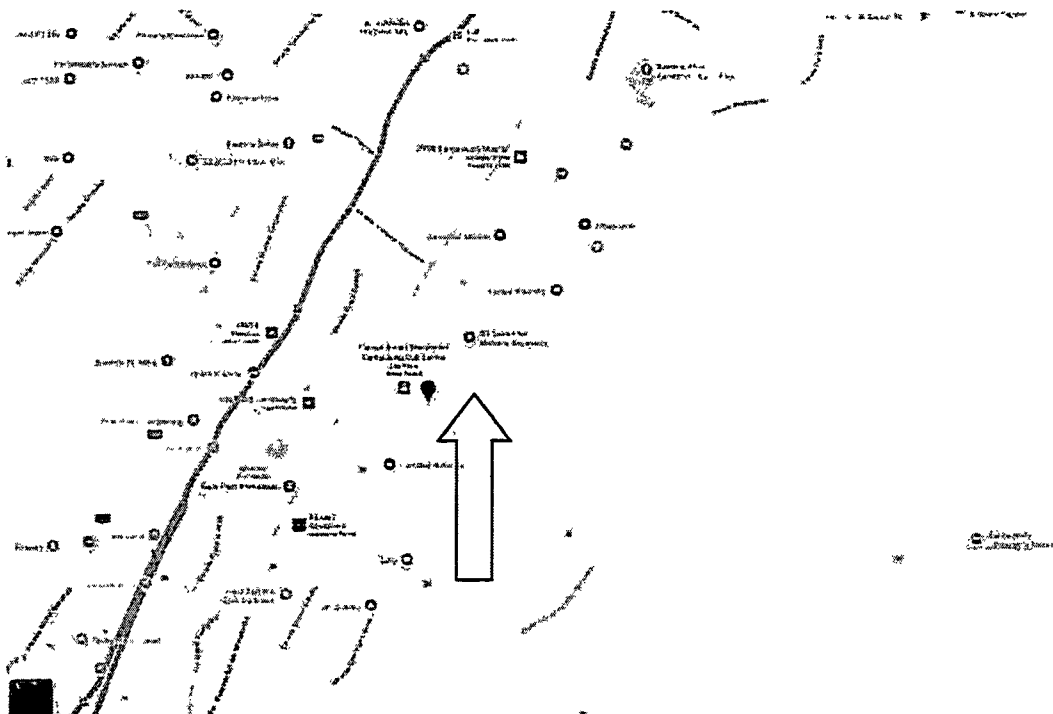


VII. ANEXE

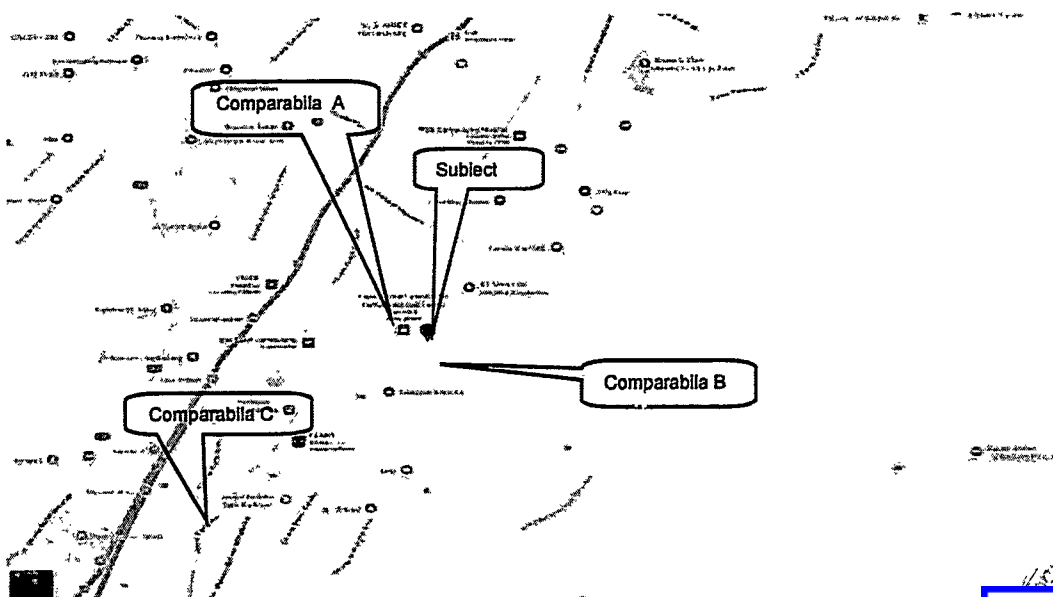
Localizare
Fotografii ale proprietatii
Anexe de calcul
Date despre vanzari si cotate
Documentele de proprietate si cadastru



Localizare proprietate subiect:



Localizare comparabile

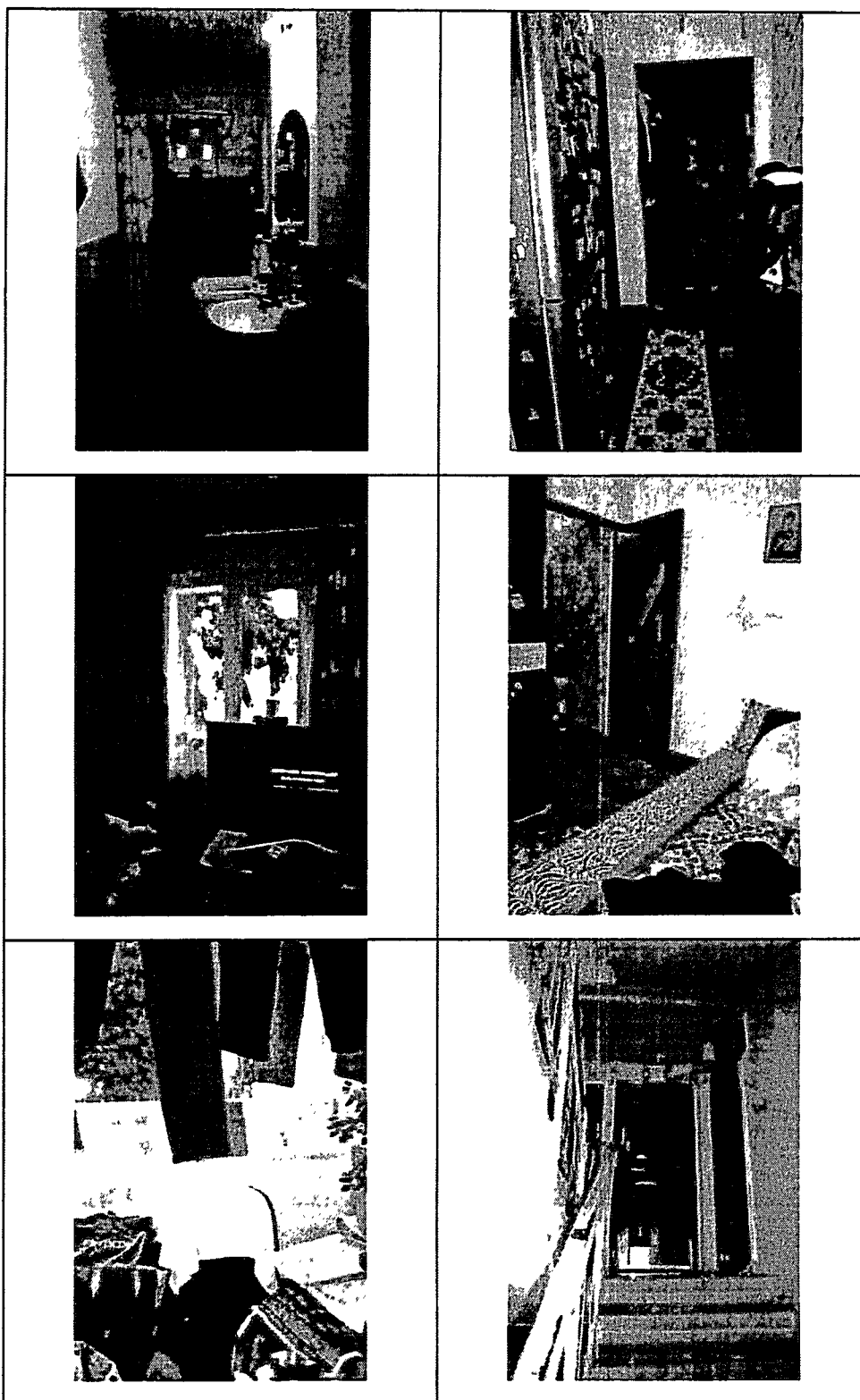


Documentul semnat in
original se afla la dosarul
sedintei

Fotografii ale proprietatii



Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței



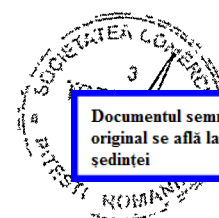
Documentul semnat in
original se afla la dosarul
sedintei

Anexe de calcul
Abordarea prin piata

ABORDAREA PRIN PIATA				
AJUSTARI	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.A	Comp.B	Comp.C
Preț de oferta/vanzare (EURO)	?	27.000	38.500	25.000
Eur/mp		794	633	500
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Ajustare		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR)		-2.700	-3.850	-2.500
Pret ajustat (EURO)		24.300	34.650	22.500
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO)		24.300	34.650	22.500
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO)		24.300	34.650	22.500
Condiții de finanțare	La plată	La plată	La plată	La plată
Ajustare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO)		24.300	34.650	22.500
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare		0	0	0
Preț ajustat (EURO)		24.300	34.650	22.500
Conditii de piata	apr.26	apr.26	apr.26	apr.26
Ajustare		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		24.300	34.650	22.500
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Campulung , Strada Gral Simionescu	Campulung Visol	Campulung , Autogara	Campulung Apa Sarata
Ajustare		0%	0%	20%
Ajustare (EUR)		0	0	4.500
Pret ajustat (EURO)		24.300	34.650	27.000

Documentul semnat in
original se afla la dosarul
ședinței

<i>Etajul</i>	<i>1</i>	<i>Parter</i>	<i>3</i>	<i>P/P+4</i>
Ajustare (%)		10%	0%	10%
Ajustare (EUR)		2.430	0	2.700
Pret ajustat (EURO)		26.730	34.650	29.700
<i>Anul PIF</i>	<i>1980</i>	<i>1980</i>	<i>1970</i>	<i>1980</i>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		26.730	34.650	29.700
<i>Compartimentare</i>	<i>semidecomandat</i>	<i>semidecomandat</i>	<i>semidecomandat</i>	<i>decomandat</i>
Ajustare (%)		0%	0%	-5%
Ajustare (EUR)		0	0	-1.485
Pret ajustat (EURO)		26.730	34.650	28.215
<i>Suprafata (mp)</i>	<i>37,49</i>	<i>34 00</i>	<i>60,82</i>	<i>50,00</i>
Diferenta de suprafata (mp)		-3,49	23,33	12,51
Ajustare (EUR)		0	-11.665	-6.255
Pret ajustat (EURO)		26.730	22.985	21.960
<i>Finisaje/dotari</i>	<i>medii</i>	<i>medii</i>	<i>inferioare</i>	<i>medii</i>
Ajustare (%)		0%	10%	0%
Ajustare (EUR)		0	2.299	0
Pret ajustat (EURO)		26.730	25.284	21.960
<i>Centrala termica proprie</i>	<i>da</i>	<i>da</i>	<i>da</i>	<i>nu</i>
Ajustare (EUR)		0	0	1.500
Pret ajustat (EURO)		26.730	25.284	23.460
<i>Anexe (terasa, garaj, boxa)</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		26.730	25.284	23.460
<i>Componente nonimobiliare</i>	<i>Nu</i>	<i>da</i>	<i>nu</i>	<i>da</i>
Ajustare		-1.200	0	-1.200
Pret ajustat (EURO)		25.530	25.284	22.260
Ajustare totală netă (EURO)		1.230	-9.367	-240
Ajustare totală netă (%)		5%	-24%	-1%
Ajustare totală brută (EURO)		3.630	13.964	17.640
Ajustare totală brută (%)		13,44%	36,27%	70,56%
Proprietatea comparabila A a inregistrat cea mai mica ajustare bruta (%)				
VALOARE DE PIATA PROPUȘĂ		25.400 €		
VALOARE DE PIATA PROPUȘĂ		129.830,70 lei		



Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței

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. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza tendintei. Exista situatii in care se aplica ajustari pe baza de cost cum ar fi costul de inlocuire net al centralei termice sau costuri pentru componente nonimobiliare. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare / tranzactiilor se prezinta astfel:

Tipul tranzactiei

In general, diferentele intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in functie de negocierea dintre cumparator si agentia imobiliara, sau direct cu proprietarul. La ofertele analizate pe zona subiect s-a constatat o marja de negociere in intervalul 5-10%

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	-10%	-10%	-10%

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Drepturi de proprietate transmise

La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari.

Conditii de vanzare

Toate comparabilele se vand independent, fara alte obligatii - nu sunt necesare ajustari.

Condiții de finanțare

Se considera ca la data evaluarii, plata se face cash, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.

Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare

Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	0	0	0

Cheltuielile facute dupa cumparare reprezinta investitia ulterioara facuta de proprietar pentru a aduce imobilul la un grad minim de confort. In cazul de fata, pentru proprietatea subiect si comparabilele utilizate nu sunt necesare ajustari. Nu este cazul.

Conditii de piata

Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent	0%	0%	0%

Documentul semnat in
original se afla la dosarul
sedintei

**ajustare
aplicat**

Ofertele pentru comparabilele folosite la determinarea valorii de piata, sunt recente - nu sunt necesare ajustari. Nu este cazul.

Localizare

In functie de amplasamentul in cartier al imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 20%, in cadrul aceleiasi localitati

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similara	similara	mai slaba
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	ajustare pozitiva
Procent ajustare aplicat	0%	0%	20%

Ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata pentru zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile si tin cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil aflat in zona comparabilelor. Comparabila C are amplasare defavorabila fata de subiect . I-a fost aplicata o ajustare pozitiva tinand cont de analiza de piata in ceea ce priveste pretul de tranzactionare in functie de localizare

Etajul

Se observa un apetit mai mare al cumparatorilor pentru apartamentele situate la etajele intermediare pentru acest tip de apartamente.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	inferior	similar	inferior
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	nu se ajusteaza	ajustare pozitiva
Procent ajustare aplicat	10%	0%	10%

Din analiza pietei imobiliare apartamentele amplasate la parte sau la ultimul etaj sunt cu pana la 10% mai ieftine fata de cele amplasate la parter Comparabilele 1 si 3 au amplasare defavorabila fiind amplasate la parter . Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de apartamente pozitionate la etaje diferite in imobil.

Anul PIF

Apartamentele situate in blocuri de locuit contruite inainte de 1990 sunt percepute de piata ca fiind mai putin valoroase decat cele construite dupa anii 2000 Diferentele de pret sunt cuprinse in general in intervalul 5-10 %, pentru apartamente cu suprafata si compartimentare similara.

Comp 1**Comp 2****Comp 3**

Documentul semnat in
original se afla la dosarul
sedintei

Comparabila vs Subiect	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Nu a fost nevoie de ajustari			
Compartimentare			
Diferentele de compartimentare sunt reflectate in preturi de vanzare mai mici cu 3-5% in defavoarea apartamentelor semidecomandate sau circulare.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 superioara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	ajustare negativa
Valoare ajustare aplicata	0%	0%	-5%
Comparabila 3 este decomandata , fiind ajustata negativ. Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de influenta pe care o are pretul platit fata de un imobil cu o compartimentare/impartire diferita de cea al subiectului.			
Suprafata (mp)			
Diferentele de suprafata sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru apartamente cu suprafata utila generoasa se comparatorii platesc mai mult.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara
Tip de ajustare aplicat	se ajusteaza	se ajusteaza	se ajusteaza
Valoare ajustare aplicata	0	-11665	-6255
Ajustarile aplicate au fost calculate in functie de diferenta de suprafata intre fiecare comparabila si subiect si de pretul unitar (eur/mp) al fiecarei comparabile. Ajustarile de 500 euro/mp au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de influenta pe care o are suprafata apartamentului in pretul platit.			
Finisaje/dotari			

Documentul semnat in
original se afla la dosarul
sedintei

In functie de tipul finisajelor, de vechimea, natura si amploarea amenajarilor efectuate asupra locuintei, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru finisaje de rafinament si dotari moderne. In functie de tipul de finisaj, inferior, superior, mediu, mediu-superior, diferenta de pret este data de costurile necesare pentru a aduce subiectul la aceleasi standarde cu imobilele comparabile. Comparabila 1 detine finisaje moderne. Modernizarile actuale din apartamentul subiect sunt efectuate de catre chirias si nu au fost luate in calcul in estimarea valorii de piata.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similare	inferioare	similare
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	ajustare pozitiva	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	10%	0%

Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de gradul de finisaj dintre subiect si comparabile si estimeaza costurile de aducere la acelasi grad de finisaj a comparabilelor cu subiectul

Centrala termica proprie

In general, in functie de existenta sau nu a centralei termice, diferentele de pret sunt in general cuprinse in intervalul 1500-2000 euro.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	favorabila	favorabila	similara
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	nu se ajusteaza
Valoare ajustare aplicata	0	0	0

Comparabilele sunt similare.

Anexe (terasa, garaj, boxa)

Nu este cazul.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Valoare ajustare aplicata	0	0	0

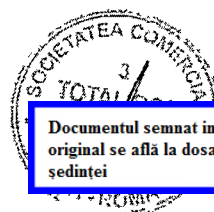
Componente nonimobiliare

Documentul semnat in
original se afla la dosarul
sedintei

Diferențele de pret pentru componentele nonimobiliare se refera in general la disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult pentru un apartament mobilat. In general surplusul generat de componentele nonimobiliare in pretul de vanzare este mic, in general sub 2000 EUR, si rareori peste 2000 EUR, pentru apartamentele mobilate, utilate si dotate modern.

Comparabila vs Subiect	Comp 1 mobilat	Comp 2 similara	Comp 3 mobilat
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	nu se ajusteaza	ajustare negativa
Valoare ajustare aplicata	-1.200	0	-1.200

Comparabilele au fost ajustate cu 1200 de eur, avand in vedere analiza de piata si discutiile cu companiile de profil privind influenta mobilierului in pretul de vanzare



Documentul semnat in
original se afla la dosarul
sedintei

Date despre vânzări și cotații

Oferte de vânzare:

Comparabila 1:

<https://mmimobiliarexpert.ro/apartament-2-camere-cf-3-et-p-in-visoi-campulung-muscel-ag-13027.html>

APARTAMENT 2 CAMERE CF 3 ET P IN VISOI CÂMPULUNG MUSCEL AG

Câmpulung Muscel - zona Visoi

Oferta: 13027

Județ Argeș • Câmpulung Muscel • Visoi • Apartamente cu 2 camere

Pret: 27.000 €



Mak Adalbert

0745930886

Cu ajutorul meu va garantez că veți face cea mai bună achiziție. Eu am fost în piața imobiliară timp de 10 ani și știu ce trebuie să faceți pentru a vă proteja investiția.

În calitate de intermediar, eu garantez că toate informațiile pe care vi le ofer sunt corecte și complete.

Înțeleg că sunteți interesat de:

Imobil

Imobil

Imobil

Am văzut că sunteți interesat de acest imobil și vă ofer o oportunitate de a-l achiziționa la un preț foarte bun.

Trimite

Achiziția în la reprezentarea mea este garantată și este cea mai bună ofertă.

Trimite

Am văzut că sunteți interesat de acest imobil și vă ofer o oportunitate de a-l achiziționa la un preț foarte bun.

Trimite

Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței

56.000 EUR

Comparații Taxe notariale Calculatoare Credit Poarte

CARACTERISTICI

ID oferta	13027
Pret	27.000 €
Zona	Visoi
No. Camere	2 Camere

0 2.28 Twitter

Adresați-le la neamșor pentru a pînă
cald mîi nîi cîi nîi

2.28

Am pîi se sîi de cîi de cîi de cîi
3. cîi cîi cîi cîi cîi cîi

Caracteristici Taxa notarială Calculator credință Hîi

CARACTERISTICI

ID oferta	13027
Preț	27 000 €
zonă	V64
Nr camere	2 camere
Etaj	Parter
Suprafață	14 m ²
Clasă energetică	C
Agent	Mak ActLea1
Actualizat la	2016-04-05 04:58:05
Nr afișari	49

SPECIFICATII

Grad mobilar	Servizabil
Numar bai	1
Grad finisaj	Finisat
Structura de rezistență	Caramida
Gresie	da
Falantă	da
Geam baie	da
Mașina de spălat	da
Percare	da
Parchet	da
Mașina de spălat	da
Geamuri termopan	da
toalete tehnice	da
Microcentrală	da
Apă	da
Gaz	da



Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

Internet	da
Canalizare	da
Acopera	da

Apartament 2 camere Vișoi, parter, 27.000 euro

Meta descriere:

Apartament 2 camere de vânzare Câmpulung Muscel, Vișoi, parter, confort 3, ideal investiție - preț fix 27.000 euro.

Descriere (max. 2000 caractere):

Se oferă spre vânzare un apartament cu 2 camere situat la parter în cartierul Vișoi din Câmpulung Muscel, potrivit pentru locuință sau investiție.

Apartamentul este confort 3 și dispune de 2 camere, baie și buclărie fiind ideal pentru persoanele care caută o locuință accesibilă ca preț.

Posibilitatea de parter oferă acces facil fiind potrivit pentru persoane în vârstă sau pentru incluziune rapidă.

Imobilul este situat într-o zonă înflorită cu multe către magazine, mijloace de transport și alte facilități urbane.

Datorită poziției avantajos, acest apartament reprezintă o oportunitate bună pentru investiție sau pentru achiziția unei locuințe proprii la un cost redus.

Preț: 27.000 euro FIX (nu se negociază).

Caracteristici:

- Tip: apartament 2 camere
 - Confort: 3
 - Etaj: parter
 - Compartimentare: simplă
 - Localitate: București
 - Baie
 - Zona: Vișoi
 - Acces: facil
 - Ideal pentru investiție
 - Preț fix
- apartament 2 camere Vișoi de vânzare
apartament confort 3 Câmpulung Muscel
mobiliat Argeș apartament
apartament parter Vișoi
apartament confort 3 Argeș
locuință 27.000 euro
investiție imobiliară Câmpulung
apartament nec Argeș
proprietate Vișoi Câmpulung
apartament de vânzare Argeș

De vânzare Apartament 2 camere cf 3 et P în Vișoi Câmpulung Muscel Ag

Vând apartament cu 2 camere cu baie și baie și buclărie în vișoi zona Vișoi, parter Câmpulung Muscel, Argeș

Preț: 27.000 euro nu se negociază -Preț FIX

 Mak Adalbert

 0745930886

Tuturile un metode

Email

Telefon



Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței

Descriere apartament

Cherchez le bon

Experimental group	Normal Part 1	1. Balance	Control 100%	100% 100%
--------------------	---------------	------------	--------------	-----------

Detalii apartament					
ID apartament SUBORDINAT				Adresa Inchiriere de Denumirea Strada	
Pret lunar Alina		1	Pret lunar		1
Tip apartament	Nume de apartament	Suprafata construita			P=100

Utilități	
Destinație	Perioadă
Activitate	Temperatură
Podele	Ușă intrare
Încalzire	Acustic
Ferestre cu geam termopan	Controlizare
Plaf	Aparatură
Bucătărie	Electrodinamic
Acustic	Încalzire
Alte spații utile	Dotări mobil
Decor	100 interior
Instalații	Amplasare străzi
Construcție	Activitate
Construcție	Amplasare străzi
Construcție	Amplasare străzi

.....

Puncte de interes

Documentul semnat in original se află la dosarul sedinței

57 NOMAN

Comparabila 3:
<https://mmimobiliarexpert.ro/apartament-2-camere-cf-1-et-p-apa-sarata-campulung-arges-112180.htm>

Amplasare: 1. Centrul de Biserica • Apa Sarata • Accesibil pe 3 etaje

Pret: 25.000 €



100 m² 100 m² 100 m² 100 m² 100 m² 100 m² 100 m²

100 m² 100 m²

100 m² 100 m² 100 m² 100 m² 100 m²

CARACTERISTICI

10 etaje	12180
Pret	25.000 €
100 m ²	100 m ²
100 m ²	100 m ²
100 m ²	100 m ²
100 m ²	100 m ²
100 m ²	100 m ²
100 m ²	100 m ²
100 m ²	100 m ²
100 m ²	100 m ²
100 m ²	100 m ²

SPECIFICATI

100 m ²	100 m ²
100 m ²	100 m ²



Max Adalbert

0745230886

100 m² 100 m² 100 m² 100 m² 100 m²

100 m² 100 m² 100 m² 100 m² 100 m²

100 m² 100 m²

100 m² 100 m²

100 m² 100 m²

100 m² 100 m²

100 m² 100 m² 100 m² 100 m² 100 m²

100 m² 100 m² 100 m² 100 m² 100 m²

100 m² 100 m² 100 m² 100 m² 100 m²

100 m² 100 m² 100 m² 100 m² 100 m²

100 m² 100 m² 100 m² 100 m² 100 m²



Documentul semnat in
original se afla la dosarul
sedintei

pag. 33

NOTES: (continued)

Note: The above information was obtained from a review of the records maintained by the Department of Social Services, Division of Child Welfare, regarding the child's placement history.

Discussion

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԱՆՏՀԱՆՈՒԹՅԱՆ ԿԱԶՄԻ ՆԱԽԱՐԱՐՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՐԱԿՈՒՄԸ

Garantir: Nihilominus!

- [illegible]

Agnostus... ..

අනුමතයේ දී ඇතිවන මගීන් හි ඇතිවන වෙනස්කම් පිළිබඳව පැහැදිලි කරයි.

✓Bitte geben Sie die unten stichpunktartig zusammengefassten Informationen/Erkenntnisse über die Person ein, die gegenwärtig als Leiter der Organisation fungiert, oder, falls keine Person benannt werden kann, die Organisation selbst. Bitte bezeichnen Sie die Organisation eindeutig.

First: 25,000 RMW

Documentul semn
original se află la
ședinței

Documentele de proprietate si cadastru



Incheiere Nr. 4173 / 13-03-2019



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

Dosarul nr. 4173 / 13-03-2019
INCHEIERE Nr. 4173

Registrator: ANDRA STANESCU

Asistent: CRISTINA IONELA BANZEA

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL CAMPULUNG domiciliat în Loc. Câmpulung, Nr. 127, Jud. Arges privind Prima înregistrare a Imobilelor/unităților Individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr.42-Hotărare/29-03-2018 emis de MUNICIPIUL CAMPULUNG;
- Act Administrativ nr.1-Anexa la HCL nr 42/29-03-2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. CAMPULUNG;
- Act Administrativ nr.38-Hotărare/25-03-2004 emis de PRIMARIA CAMPULUNG;
- Act Administrativ nr.10258/27-03-2019 emis de MUNICIPIUL CAMPULUNG;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registru în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 80829-C1-U28
- se întărește dreptul de PROPRIETATE -domeniul privat mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL CAMPULUNG, sub B.1 din cartea funciara 80829-C1-U28 UAT Câmpulung;

Prezenta se va comunica părților:

CAPLAN BOGDAN-GEORGIAN
MUNICIPIUL CAMPULUNG -PRIN PERS. AUTORIZATA

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Campulung, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

29-03-2019

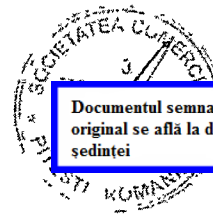
ANDRA STANESCU

CRISTINA IONELA BANZEA

Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței
STĂNESCU ANDRA
REGISTRATOR

Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței
CRISTINA IONELA BANZEA
ASISTENT REGISTRATOR

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 80829-C1-U28 Câmpulung

Nr. cerere	6179
Zona	23
Lot	63
Amal	1819
Cod cadastral	10802081173

Unitate individuală

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Câmpulung,
Parti comune: CASA SCARII

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	80829-C1-U28	-	37,49	250/10000	5/100	apartament compus din doua camere si dependinta; Su= 37.49 mp; Sb= 2.36 mp; St= 39.85 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
4173 / 13/03/2019 Act Administrativ nr. 42-Hotarare, din 29/03/2019 emis de MUNICIPIUL CAMPULUNG; Act Administrativ nr. 38-Hotarare, din 25/03/2004 emis de PRIMARIA CAMPULUNG; Act Administrativ nr. 1-Anexa la HCL nr 42, din 29/03/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. CAMPULUNG; Act Administrativ nr. 10258, din 27/03/2019 emis de MUNICIPIUL CAMPULUNG;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE-domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuale 1/1 1) MUNICIPIUL CAMPULUNG, CIF:4122361	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinte
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, preluate din procedurile Legii nr. 677/2001.
Extrase pentru informare on-line la adresa eap.ancp.ro

Pagina 1 din 2

Formular versiunea 1.1

Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței

Carte Funciară Nr. 80829-C1-U28 Comuna/Oraș/Municipiu: Cămpulung,
Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Cămpulung.

Arges

Părți comune: CASA SCARII

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cota părți comună	Cota teren	Observații / Referințe
A1	80829-C1-U28	-	37.49	250/10000	5/100	apartament compus din doua camere si dependinte; Su= 37.49 mp; Sb= 2.36 mp; St= 39.85 mp

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sîng drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sînt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a schitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
29-03-2019

Data eliberării,
29.03/2019

Asistent Registrator,
CRISTINA IONELA BANZEA

Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței

Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței

CRISTINA IONELA BANZEA
ASISTENT REGISTRATOR

REFERENT

Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței

RELEVU APARTAMENT
Scara 1:100

Nr. Cadastral al terenului 80829	Suprafata 965	Adresa imobilului MUN CAMPULUNG	
Cartea Funciara colectiva nr		UAT	CAMPULUNG
Cod unitate individuala (U)	80829-C1-U-221	CF individuala	

INTRARE

Numar Incalzire	Denumire Incalzire	Suprafata utila (mp)
1	HIS	2.45
2	SUFRAGERIE	11.43
3	DORMITOR	11.25
4	BAIE	1.75
5	BUCATARIE	4.30
6	DEZERA	0.63
7		
Suprafata Utila = 17.49mp		
8	BALCON	2.55
Suprafata Totala = 19.94mp		

Documentul semnat in original se afla la dosarul sedintei

4173 / 15 MAR 2019

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
Mariano MARIUS CALIN

Documentul semnat in original se afla la dosarul sedintei

Data 01.02.2019

Data

12



Documentul semnat in original se afla la dosarul sedintei

PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPULUNG
JUDETUL ARGES
Nr. 2.637/1 Din 05.12.2017

Vizat:
TARU CAROL LACU

Documentul semnat in
original se afla la dosarul
sedintei

NOTA DE CONSTATARE
Privind starea constructiilor aflate in patrimoniul
Municipiului Campulung Muscel

Incheiata astazi 08.11.2017

Subsemnatii Chirvasiu Cristina, Serb Nicoleta, din cadrul
compartimentului urbanism al Primariei Municipiului Campulung, am procedat la
verificarea
Campulung, jud.
Arges si am constatat urmatoarele:

Blocul in care este situat apartamentul are urmatoarele caracteristici:

- regim de inaltime: P+4.; (4 scari)
- nr. apartamente: 80;
- regim juridic: apartamentul 8, despre care se face vorba, este
proprietate a Municipiului Campulung;

Instalatii:

- sanitare, electrice functionale;
- sistem de incalzire individual.

NOTA:

Apartamentul 8 in suprafata de 37,49 mp (2 camere):

- dormitor (11,86 mp), camera de zi (13,49 mp), bucatarie (4,30mp), baie
(3,78mp), debara (0,63mp), hol (3,45mp), necesita urmatoarele reparatii:

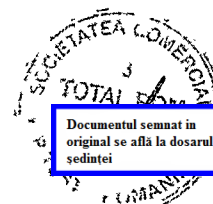
1. TENCUIELI ZUGRAVELI

- curatire pereti 140 mp,
- tencuieli 140(dintre care 38 mp la tavane),
- glet 140 mp,
- amorsa, lavabila 140 mp.

2. VERIFICARE INSTALATII SANITARE BUCATARIE

Desfaceri:

- infocuire conducta 2mi,



- Montaj:**
- chiuveta 1 buc.,
 - baterie 1 buc.,
 - record 1 buc.,
 - robinet trecere 1 buc.,
 - teava cupru - 2ml.

3. VERIFICARE INSTALATIE SAIE

- Desfaceri:**
- cada 1buc.,
 - chiuveta 1buc.,
 - WC 1 buc.,
 - oglinda 1 buc.,
 - stajera 1 buc.,
 - baterii 2 buc.

- Montaj:**
- cada dus 1 buc.
 - lavoar 1 buc.,
 - WC-1 buc.,
 - capac WC-1 buc.
 - baterie - 2buc.,
 - stajera - 1 buc.,
 - oglinda - 1 buc.,
 - suport prosop 1 buc.,
 - suport hartie igienica 1 buc.,
 - teava 12ml,
 - robinet de trecere 6 buc.

4. PARDOSELI

Desfaceri linoleum (dormitor si sufragerie - 28mp),

- Montaj:**
- parchet laminat (28 mp) de 8mm pe suport de polistiren extrudat de 5mm,
 - plinta PVC 33ml,
 - gresie: bucatarie, baie, debara (10 mp),
 - plinta gresie (15,4 ml),
 - talanta (11mp).

5. INSTALATIE ELECTRICA

- Desfaceri:**
- prize 6 buc.,
 - intreruptoare 2 buc.,
 - comutatoare 3buc.,



Documentul semnat în
original se află la dosarul
sedintei

- lampi 5 buc.;
- tablou electric 1 buc.

Montaj:

- prize 5buc.,
- intrerupatoare 2 buc.,
- comutatoare 3buc.,
- fasung 5 buc.+ bec 5 buc.
- tablou electric 1 buc.

7. TAMPLARIE

Desfaceri:

- usa intrare ap.
- 1 buc. (900mm x 2050mm),

- usi interioare 4 buc:
- 2 buc. (750mm x 2050mm),
- 2 buc. (900mm x 2050mm),

- usa balcon
- 1buc. (800mm x 2220mm)

- usi debara
- 2 buc

Montaj:

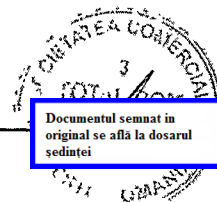
- usa metalica intrare ap.
- 1 buc. (900mm x 2050mm)

- usi interioare 4 buc.:
- 2buc. (750mm x 2050mm),
- 2buc. (900mm x 2050mm),

- usa balconPVC
- 1buc. (800mm x 2220mm)

Desfaceri:

- ferestre:**
- 1 buc. (1600mm x 1250mm),
- 1 buc. (1250mm x 1250mm),
- 1 buc. (1200mm x 1250mm),
- 1 buc. (600mm x 600mm).



Montaj:

ferestre PVC:

- 1 buc. (1600mm x 1250mm)
- 1 buc. (1250mm x 1250mm)
- 1 buc. (1200mm x 1250mm)
- 1 buc. (600mm x 600mm).

8. INCALZIRE

Montaj:

centrala termica murala 24kw;

calorifere:

- 1 buc. (22, 600 x 600),
- 1 buc. (22, 600 x 1000),
- 1 buc. (22, 600 x 1200),
- 1 buc. (22, 600 x 1200),
- 1 buc. suport prosoap (500 x 1500);

instalatie aferenta din teava de cupru cu accesoriile necesare.

9. Inchidere balcon existent cu tamplarie PVC si geam termopan (suprafata de aprox. 8 mp).

Deoarece infiltratiilor, profilul din fier forjat s-a corodat nemaiputandu-se indeplinii rolul functional. Din acest motiv apare necesitatea inlocuirii modului de inchidere a balconului cu tamplarie din PVC si geamuri termopan.

COMPARTIMENT URBANISM

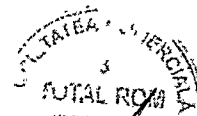
Ing. Constantin VALSANESCU

Ing. Cristina CHIRVASIU

Ing. Nicoleta SERB

Documentul semnat in original se afla la dosarul sedintei

Documentul semnat in original se afla la dosarul sedintei



Documentul semnat in original se afla la dosarul sedintei

Municipiul Campulung

Referință execuție lucrări :

„Reparații tencuieli, zugrăveli și vopsitorii la ap 8 din bloc 26, scB, et1, str. Emil Gârleanu nr.16, Câmpulung, județul Argeș”

Se renunță (NR) la următoarele articole:

1. RPC056A demontări tamplarie din lemn (uși, ferestre, obloane, cutii rului, mări, etc)- 3.14mp
2. CK23C ferestre din mase plastice – 1.23 mp
3. 700N425 ferestre din profile pvc – 1.23mp
4. CK03A uși din lemn – 0.41 mp
5. 2648243 uși interioare MDF -0.41 mp
6. CG18A plăci și scări din gresie ceramică – 15.4 mp
7. RPEE01A – montarea întreruptoarelor – 1 buc
8. IB02C – convectoare tip panou – 1 buc
9. 631N464 radiator din oțel tip panou 22, H=600 și L=1000 – 1 buc
10. robinet cu ventil dublu reglaj – 2 buc
11. 502N107 robinet pt radiator retur d=1/2 – 1 buc
12. 502N113 robinet pt radiator tur d=1/2 – 1 buc
13. IC31A teava din cupru montată prin sudură – 30 m
14. IC31B teava din cupru montată prin sudură – 23 m
15. IC34A piese de legătură din cupru – 50 buc
16. IC34B piese de legătură din cupru – 8 buc
17. IC34C piese de legătură din cupru – 36 buc
18. IC34I piese de legătură din cupru – 4 buc
19. IC40D brățara pentru fixarea conductelor – 8 buc

Se adaugă (NCS) următoarele articole:

1. RPCT12 asin rezurcirii și curățirea zugrăvelilor vechi la pereti și tavane – 15 mp
2. CP08C glet aplicat manual pe tencuieli interioare – 15 mp
3. RPCR08A vopsirea (vopsitorii lavabile) cu vopsea lavabilă – 15 mp
4. CK13 asin tamplarie din profile pvc – 5.8 mp
5. CT06 asin placaj fixanta cu placă colorată – 4.5 mp
6. RPSA20B montarea țevii din mat plastic(PE,PP,PP-R) – 24 m
7. RPEE03A montarea prizei bipolare – 2 buc

Peșmar
Iona Lăzărescu

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

Diriginta de șantier
Ing. Roxana Tăulescu

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

Municipiul Campulung

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

Nr.1557923.05.2018

privind lucrări "Reparații tehnice, zugrăviri și vopsiri la
, executate în baza contractului nr.10714/10.04.2018 încheiat
între Municipiul Campulung și SC ELVAMAR STRUKTUR SRL,

1. Lucrările au fost executate în baza autorizației nr., eliberată de la, cu
valabilitate până la

2. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea în intervalul 23.05.2018, fiind formată din:
Președinte - Chirvasiu Cristina
Membri - Serb Nicoleta
- Barbu Mihaela
Secretar - Tutulescu Roxana

3. Au mai participat la recepție:
Ionescu Marius - SC ELVAMAR STRUKTUR SRL

4. Constatările comisiei de recepție:

4.1. Din documentația scrisă și desenată necesară a fi prezentată au lipsit sau sunt incomplete piesele
cuprinse în lista anexă nr. 1 - în acest caz
4.2. Cantitățile de lucrări cuprinse în lista anexă nr. 2 nu au fost executate - în acest caz
4.3. Lucrările cuprinse în lista anexă nr. 3 nu respectă prevederile proiectului - în acest caz

4.4. Valoarea declarată a investitiei este de 30.015,68 lei inclusiv TVA.

5. Comisia de recepție, în urma constatrilor făcute, propune - Admiterea recepției

6. Comisia de recepție motivează propunerea făcută prin - Executarea lucrărilor conform contract

7. Comisia de recepție recomandă următoarele - Admiterea recepției

8. Prezentul proces-verbal, conținând 1 fiș și anexe numerotate, cu un total de 1 fiș, a fost
încheiat în data de 23.05.2018, în 2(două) exemplare.

Comisia de recepție

Specialist

Președinte - Chirvasiu Cristina

Membri - Serb Nicoleta

- Barbu Mihaela

Secretar - Tutulescu Roxana

Ionescu Marius - SC ELVAMAR STRUKTUR SRL

Documentul semnat în
original se află la dosarul
sedinței



JUDETUL ARGES
MUNICIPIUL CAMPULUNG-DIRECTIA ECONOMICA SI FISCALA
SERVICIUL ADMINISTRARE VENITURI PERSOANE FIZICE SI JURIDICE
Sediul : Str. Negru Voda, nr. 127, Campulung ; CIF : 4122361
Tel : 0248511034 ; Fax: 0248510055, e-mail: campulung@muscel.ro

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. 2/504/31.05.2018

pentru suprafețe cu destinația de locuință

CAPITOLUL I - PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1 Prezentul contract de închiriere se încheie între:

a) Municipiul Campulung

cu sediul în Campulung, str. Negru Voda nr. 127, reprezentat prin Primar Ioan-Liviu Țăroiu în baza art. 62 din Legea nr. 215/2001, republicată
și

b) ȘERBĂNEL ELENA cu domiciliul în loc. Campulung,
jud. Arges,

în calitate de locatar(chirias) în baza Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr. 1275/2000, O.U.G. nr. 40/1999 modificată și completată prin Legea nr. 241/2001, H.G. nr. 310/2007, Legii nr. 71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, Titlul IX Capitolul V art. 1.777-1.835 Cod Civil , a declaratiei notariale data de Șerbănel Elena autenticată sub nr. 990/24.05.2018 la B.I.N Ionescu Cornelia , a declaratiei notariale data de Ciobănoiu Adriana autenticată sub nr. 49/16.01.2018 la B.I.N Ionescu Cornelia , aflate în duplicat original la dosar , a PV nr. 31553/18.10.2017 și Repartitiei nr. 15729/24.05.2018, a intervenit prezentul contract.

CAPITOLUL II.- OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERII,

PREȚUL ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 2 (1) Municipiul Campulung, închiriaza chiriasului ȘERBĂNEL ELENA locuința conventională situată în **Campulung**

(2) Suprafața utilă ce se închiriaza este de **41,89 mp**, fiind prevăzută în Anexa nr. 2 la prezentul contract.

(3) Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită exclusiv chirias titular **Șerbănel Elena** și membrii săi de familie: **Ciobănoiu Adriana** în calitate de membru- fiica și **Ghizdaveț Adrian-Georgian** în calitate de membru- nepot, așa cum sunt prevăzuți în Anexa nr. 1 la prezentul contract.

Locuința se predă în stare foarte bună , renovată complet , cu instalațiile și inventarul prevăzut în procesul verbal de predare-primire încheiat între locatar și locatar și care face parte integrantă din prezentul contract.

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

Art. 3 (1) Chiria lunară pentru suprafața utilă este de **53 lei**, conform Anexei la prezentul contract - Fisa de calcul a chiriei, începînd cu data de **01.06.2018**. Plata chiriei se suportă, corespunzător art.44 alin.2 din Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, astfel:

-de către locatar **53 lei**,

-de la bugetul local **0 lei**, conform Anexei la prezentul contract - Fisa de calcul a chiriei.

(2) Chiria se va modifica ori de câte ori prin acte normative se prevede acest lucru. Modificarea cuantumului chiriei este unilaterală și produce efecte de la data actului normativ care o reglementează.

(3) Chiria se achită lunar, pînă la data de **10 ale lunii următoare** pentru luna expirată, excepție face luna decembrie, cînd chiria se achită pînă la data de **20** ale acestei luni.

Art. 4 Neplata în termen a chiriei stabilită în contract atrage o penalizare de **0,1%** asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, începînd cu prima zi care urmează celeia la care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

Art. 5 Nivelul maxim al chiriei nu poate depăși **15 %** din venitul net lunar calculat pe ultimele 12 luni pe familie, (pentru locuințele convenționale)

CAPITOLUL III - DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 6 Termenul închirierii este de **5 ani**, cu începere de la **01.06.2018** pînă la **01.06.2023**.

Art. 7 La expirarea termenului prevăzut la art.6, contractul poate fi prelungit cu acordul părților.

CAPITOLUL IV. - OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 8 Obligațiile locatarului:

a) să predea locatarului locuința în stare normală de utilizare, dotată cu echipamentele menționate în procesul verbal de predare - primire în stare bună de funcționare;

b) să mențină locuința în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii;

c) să asigure folosința locuinței închiriate pe toată durata contractului, garantând pe locatar contra viciilor ascunse ori contra tulburării folosinței bunului;

d) locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care locatarul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului.

Art. 9 Obligațiile locatarului:

a) să achite cheltuielile cu titlu de chirie în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;

b) să achite lunar la asociația de locatari/proprietari cheltuielile de întreținere care rezultă din folosința exclusivă a locuinței pe toată durata contractului;

c) să contribuie la cheltuielile pentru iluminarea, încălzirea, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună, precum și la orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina sa;

d) să folosească locuința închiriată potrivit destinației rezultate din prezentul contract;

e) să efectueze reparațiile locative a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului;

f) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau de înlocuire a elementelor componente ale instalațiilor din spațiile de folosință exclusivă;

g) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate ca urmare a utilizării

h) necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii, cu excepția cazului în care deteriorarea se datorează vechimii, defectăunilor, viciilor de execuție, unei intamplari neprevăzute, forței majore; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcție, instalațiile, obiectele și dotările aferente;

i) să asigure curățenia și igienizarea locuinței, pe toată durata contractului de închiriere;

j) să nu transforme spațiile și echipamentele închiriate fără acordul scris al locatarului; acesta din urmă poate pretinde locatarului, la parăsirea locuinței, să readucă spațiile în starea inițială sau să păstreze transformările efectuate fără ca respectivul locatar să poată avea pretenții la despăgubiri pentru cheltuielile efectuate; locatorul are totuși dreptul să ceară readucerea imediată a spațiilor în starea inițială pe cheltuiala locatarului atunci când transformările amenința buna funcționare a echipamentelor sau siguranța clădirii;

j) să răspundă pentru degradările și pierderile survenite pe parcursul contractului în spațiile de a căror folosință exclusivă beneficiază, cu excepția cazului în care dovedește că acestea s-au produs din cauza de forță majoră sau din vina unei terțe persoane pe care nu el a introdus-o în locuință;

k) să notifice locatarului, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror alte cheltuieli, necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă;

l) să încheie contracte cu fiecare furnizor de utilități și să suporte cheltuielile aferente;

m) să nu subînchirieze sau să cedeze contractul de închiriere altor persoane;

n) să permită verificarea locuinței de către locatar la intervale de timp rezonabile;

o) să predea locatarului la încetarea, din orice cauză a contractului de închiriere, locuința în stare de folosință și curățenie precum și obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare- primire întocmit la preluarea locuinței;

p) să respecte prevederile contractuale;

r) să comunice proprietarului în termen de 30 de zile orice modificare produsă în venitul net al familiei sale. (pentru locuințele conventionale)

s) să notifice locatorul cu 30 zile înainte plecarea din spațiu pe o perioadă mai mare de o luna de zile

CAPITOLUL V - DREPTURILE PARTILOR

Art. 10 Drepturile locatarului:

a) să păstreze orice îmbunătățiri sau lucrări efectuate de către locatar asupra bunului pe durata închirierii, locatorul neputând fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al acestuia;

b) să solicite locatarului să readucă bunul închiriat în starea inițială în cazul în care acesta a efectuat lucrările fără acordul prealabil al locatarului, cu plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către locatar;

c) să accepte sau să respingă propunerile avansate de chiriaș de modificare a imobilului închiriat prin prezentul contract, în prealabil, sau ori de câte ori este necesar;

d) să viziteze imobilul ori de câte ori este nevoie cu anunțarea în prealabil a chiriașului și în prezența acestuia;

e) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale chiriașului.

f) să încaseze chiria datorată de locatar

Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței

Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței

Art.11 Drepturile locatarului:

- a) sa utilizeze imobilul in exclusivitate pe perioada derulării contractului;
- b) sa faca imbunatatirile necesare scopului închirierii fara sa modifice imobilul sau structura de rezistenta a acestuia si doar cu acordul proprietarului;
- c) sa efectueze lucrările majore de reparații ce se impun in cazul in care proprietarul, desi notificat, nu ia de indata masurile necesare pentru remedierea defecțiunilor; in cazurile urgente, locatarul poate incepe de indata lucrările, instiintarea proprietarului putând fi facuta dupa inceperea reparațiilor;
- d) locatarul are drept de preferința la încheierea unui nou contract; insa acest drept nu opereaza in cazul in care chiriașul nu si-a executat obligațiile născute in baza închirierii anterioare;
- e) locatarul are drept de preferința la vanzarea locuinței.

Art.12 In cazul in care nici una din parti nu-si va manifesta voința cu privire la incetarea contractului pana la data incheierii perioadei contractuale, contractul de inchiriere ajuns la termen se prelungește expres sau dupa caz, tacit.

Art.13 Prelungirea expresa a contractului se face in scris intre parti, succesiv, cu cel mult 1 luna inainte de expirarea termenului, pe o durata de 5 ani de zile de la data expirării.

Art. 14 Prelungirea expresa a contractului se face in scris intre parti, prin act aditional, succesiv, cu cel mult 1 luna inainte de expirarea termenului, pe o durata de 5 ani de zile de la data expirării, in urmatoarele condiții:

Art.15 Documentele justificative care insotesc cererea de prelungire a duratei contractului de inchiriere, sunt urmatoarele:

- a) certificat fiscal eliberat de Primăria Municipiului Campulung - din care sa rezulte achitarea la zi a cheltuielilor cu titlu de chirie;
- b) adeverința eliberata de asociația de proprietari/locatari din care sa rezulte achitarea la zi a cheltuielilor de intretinere;
- c) declarație notariala pentru titular, sot/sotie si membrii majori inscrisi in contractul de inchiriere din care sa rezulte ca nu dețin, nu au deținut o locuință sau casă de vacanță în proprietate și nu au calitatea de chiriaș la o altă locuință din fondul de stat.

Art.16 (1) Se considera prelungire tacita, daca nici una dintre parti nu comunica celeilalte, cu cel puțin 1 lună inainte de termenul de scadenta prevăzut la art.6, prin scrisoare recomandata, faptul ca nu intentioneaza sa prelungească prezentul contract.

(2) In cazul prelungirii tacite, durata contractului prelungit este pana la data depunerii de către titular a documentelor necesare prelungirii exprese, dar nu mai mult de 1 an, cu excepția cazului în care există acțiune pe rolul instanțelor pentru atribuirea beneficiului contractului de închiriere.

Art.17 In cazul in care părțile nu convin asupra prelungirii contractului de inchiriere, contractul inceteaza de drept la expirarea termenului convenit de parti, fara a fi necesara o instiintare prealabila.

CAPITOLUL VI- REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 18 Prezentul contract poate fi reziliat inainte de termenul pentru care s-a incheiat, astfel:

1. la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de minim 30 de zile;
2. la cererea locatorului atunci când:
 - a) locatarul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;
 - b) în cazul în care venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul venitului prevăzut de lege care îndreptățește la închirierea unei locuințe sociale, iar locatarul nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare; (pentru locuințele sociale)
 - c) locatarul nu a achitat cota de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari pe o perioadă de cel puțin 3 luni;
 - d) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
 - e) locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
 - f) titularul și/sau membrii de familie menționați în contract dețin ori au deținut în proprietate o locuință inclusiv casă de vacanță sau au calitatea de chiriaș la o altă locuință din fondul de stat;
 - g) schimbă destinația spațiului închiriat, cu plata eventualelor daune aduse locuinței și clădirii;
 - h) locatarul nu a respectat clauzele contractuale.

Art. 19 Pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor prevăzute la art. 18 punctul 2, locatorul este îndreptățit să se adreseze instanței de judecată în vederea rezilierii prezentului contract de închiriere.

Art. 20 (1) Evacuarea locatarului se face în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract și a cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/locatari până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

(2) Hotărârea judecătorească de evacuare precum și încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără titlu, împreună cu chiriașul.

CAPITOLUL VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 21 Prezentul contract poate înceta în următoarele situații:

- a) prin acordul ambelor părți;
- b) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă, cu excepțiile prevăzute de prezentul contract;
- c) prin denunțarea unilaterală de către locatar, la orice moment, prin notificare scrisă cu cel puțin 60 de zile anterior datei dorite pentru încetare;
- d) prin reziliere, pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor ce decurg din prezentul contract sau savarsirea de către chiriaș a unor fapte culpabile;
- e) decesul sau parasirea locuinței de către chiriaș;
- f) ca urmare a desființării dreptului care permitea locatorului să asigure folosința bunului închiriat.

CAPITOLUL VIII. TRANSFERUL FOLOSINȚEI LOCUINȚEI

Art. 22 În caz de deces sau părăsire definitivă a locuinței de către titularul contractului de închiriere, soțul/soția, acestuia, preia drepturile și obligațiile titularului de contract dacă a fost menționat/a în contract și dacă a locuit împreună cu chiriașul.

Art. 23 Se considera părăsire definitivă a domiciliului absența continuă pentru o perioadă mai mare de

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

30 zile care nu a fost notificata locatorului de către persoana în cauză, cu excepția detasării/transferării în interes de serviciu, efectuării de intervenții/tratamente medicale de specialitate sau studii de specialitate la institutii de invatamant situate in alte localitati din tara sau strainatate etc.

Art. 24 (1) Daca persoana prevăzută la art.22 nu se subroga în drepturile titularului contractului de inchiriere, descendenții și ascendenții preiau drepturile și obligațiile incluse în contractul de inchiriere, dacă aceștia erau menționați în contract și dacă locuiau împreună cu titularul contractului.

(2) Descendenții (copii, nepoți etc.) și ascendenții (părinți, bunici etc.) pot fi înscrise motivat în contractul de inchiriere, la solicitarea expresă a titularului contractului numai cu condiția îndeplinirii de către aceștia a prevederilor legale în vigoare (nedetinererea unei locuințe în proprietate, neanstrainarea unei locuințe potrivit legii).

(3) În cazul minorilor și a celor lipsiți de discernământ, care nu au reprezentant legal, instanța de tutelă va dispune asistarea la încheierea, modificarea sau încetarea contractului de inchiriere, după caz.

(4) Persoanele prevăzute la alin.1 care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul chiriașului decedat/care a părăsit locuința. În cazul în care aceștia nu ajung la un acord în termen 30 zile de la data înregistrării decesului chiriașului/parasirii locuinței, desemnarea se face de către locator.

Art. 25 (1) Dacă în termen de 30 zile de la data la care au avut cunoștința de decesul survenit sau de la parasirea domiciliului, persoanele prevăzute la art.22 și art.24 nu declară că doresc să continue contractul, preluarea contractului de inchiriere nu se realizează.

(2) În lipsa persoanelor care pot solicita locuința potrivit art.22 și art.24, contractul de inchiriere încetează în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului titularului contractului sau de la data părăsirii domiciliului de către acesta.

Art. 26 (1) În caz de divorț, dacă soții nu au convenit altfel, continuarea locațiunii se va face cu soțul căruia instanța i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.

(2) În cazul în care instanța lasă în sarcina locatorului împărțirea contractului de închiriere, continuarea locațiunii se va face cu soțul care are mai multă nevoie de locuință sau este mai îndreptățit (de exemplu, în urma divorțului și s-a dat în îngrijire copii, nu este vinovat de divorț, nu are rude care să-i asigure locuirea etc.).

CAPITOLUL IX.- FORȚA MAJORA

Art. 27 Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau/si executarea obligației respective a fost cauzată de forța majoră așa cum este definită de lege.

Art. 28 Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 zile producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

Art. 29 Dacă în termen de 5 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

CAPITOLUL X – ALTE CLAUCZE

Art. 30 Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a locuinței ce face obiectul prezentului contract, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinței locuinței sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere. Este interzisă cesiunea contractului de închiriere a locuinței ce face obiectul prezentului contract, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art. 31 Este interzisă ocuparea sub orice pretext a spațiilor cu destinația de adăpost antiaerian din subsolul blocului, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art.32 Locuința conventionala închiriată poate fi vândută, doar în condițiile legii.

Art. 33 (1) În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabilă îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

(2) În cazul în care notificarea se face prin poșta, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștai primitor pe această confirmare.

Art. 34 În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părțile au convenit să se adreseze instanțelor judecătorești competente.

Art. 35 Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art. 36 Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil și cu reglementările legale în vigoare referitoare la închiriere.

Art. 37 Prezentul contract, împreună cu anexele 1 - 2 care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

Art. 38 Prezentul contract s-a încheiat astăzi **31.05.2018** în 2 exemplare, câte un exemplar pentru fiecare parte, și anume un exemplar pentru Direcția Economică, Serviciul Administrare Venituri Persoane Fizice și Juridice.

MUNICIPIUL CAMPULUNG

PRIMAR,

Ioan-Liviu

Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței

Director executiv,

Violeta Iarce

Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței

Șef serviciu,

Lucreția Mitro

Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței

Viza Control Financiar Preventiv,

Claudia Vrabie

Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței

Avizat pentru legalitate

Consilier Juridic,

Mihaela Filipescu

Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței

Întocmit,

Insp. Mihaela Barbu

Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței

CHIRIAȘ,

Nume: Șerbănel

Prenume: Elena

Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței

Am primit un exemplar

Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței

Președinte de ședință,
Alexandru - Nicolae HĂGI

Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței



evaluare – Apartament

JUDEȚUL ARGEȘ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG

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



Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local nr. 131 din 27.08.2026

RELEVU APARTAMENT
Scara 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafața	Adresa imobilului	
80829	965	MUN. CÂMPULUNG	
Cartea Funciară colectivă nr.		UAT	CÂMPULUNG
Cod unitate individuală (U)	80829-C1-U	CF individuală	

Număr încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă, (mp)
1	HĂL	3.45
2	SĂLĂ	13.49
3	DORMITOR	11.85
4	BALNE	3.75
5	BUCĂTĂRIE	4.30
6	TERAZĂ	0.63
Suprafața Utilă = 37.57mp		
7	BALCON	2.95
Suprafața Totală = 40.52mp		
Executant: Ing. Ciprian Bocu		
Recenzor: Dr. Constantin Bocu		
Data		01.02.2019
Data		

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Argeș
MALANCU MARIUS CALIN
4173 / 15 MAR 2019

12

Președinte de ședință,
Alexandru Nicolae HAGI