

SC TOTAL ROM PROIECT SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - autorizația 0252
CUI RO 23496060, J03/603/2008
Județul Argeș, Pitești, str. Stefan Cel Mare, nr. 39, bloc P18, sc D, ap. 1,
Fax: 0348814607, Telefon: 0744365795
E-mail: mirelcatanoiu@yahoo.com
OTP BANK, cont RO 17 OTPV 2700 00 34 8416R001
NR.88 / 14 09 2018

RAPORT DE EVALUARE

privind estimarea valorii de piata, pentru o suprafata de teren intravilan de
1300 mp conform actelor si 1417 mp conform măsurătorilor , situată in
localitatea Campulung , Soseaua Nationala , FN , punctul "Jidava", judetul
Arges

Proprietari : Radu Călin-Cristinel
Solicitant : Consiliul Judetean Arges
Destinatar : Consiliul Judetean Arges
Evaluator : SC TOTAL ROM PROIECT SRL



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

Către:

Consiliul Județean Argeș , in calitate de Client si in calitate de Utilizator Desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru terenul propus spre evaluare .

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in documentele de proprietate ale imobilului.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, precum si a conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobil, 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 2018 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



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

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

II. Prezentarea datelor

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

III. Analiza pietei imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

1. Abordarea prin piata

VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport



SINTEZA RAPORTULUI

Evaluator	SC TOTAL ROM PROIECT S.R.L.
Autorizatie membru corporativ	Nr. 0252 emisa in 01.01.2018, valabil pana la 31.12.2018
Reprezentanti societate	Catanoiu Mirel_Administrator; e_mail: mirelcatanoiu@yahoo.com;
Autor lucrare	Catanoiu Mirel, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EI, EBM,
Evaluator autorizat	Legitimatie si parafa: 11242 / valabil 2018, Tel: 0744365795; Fax: 0348814607, E_mail: mirelcatanoiu@yahoo.com
Solicitantul evaluarii	Consiliul Judetean Arges
Identificare client	cod fiscal 4229512
Adresa client client	municipiul Pitesti , Piata Vasile Milea , nr. 1 , judetul Arges
Utilizator desemnat	Consiliul Judetean Arges
Proprietatea evaluata	teren intravilan , categoria de folosinta fanete , in suprafata de 1300 mp conform documentelor si 1417 mp conform măsurătorilor
Utilitati existente	curent electric , apa
Proprietar	Radu Călin-Cristinel
Adresa proprietatii	localitatea Campulung , Soseaua Nationala , fn , judetul Arges .
Cod postal	115100
Ipoteze speciale	Nu este cazul.
Data inspectiei	07 .09.2018; inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Catanoiu Mirel
Data evaluarii	14.09.2018
Data finalizare raport	14.09.2018
Scopul evaluarii	Vanzare cumparare
Tipul valorii	Valoarea de piata
Valoarea de piata	9400 euro, echivalentul a 43608 lei , fara TVA, curs valutar 1 eur = 4,6391 lei.

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



SC TOTAL ROM PROIECT
Membru Corporativ ANEVAR



CATANOIU MIREL

Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Legitimatie 11242 valabila 2018



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de SC TOTAL ROM PROIECT SRL, prin Evaluator Autorizat CATANOIU MIREL, Membru Titular ANEVAR, specializat EI, EPI, EBM, posesor legitimatie nr. 11242.

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 2016.

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client: Consiliul Judetean Arges , cod fiscal 4229512.

Sediul client : municipiul Pitesti , Piata Vasile Milea , nr. 1, judetul Argeş.

Utilizator desemnat: Consiliul Judetean Arges .

3. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru vanzare - cumparare.

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

4. Identificarea imobilului supus evaluarii

Denumire: teren intravilan in suprafata de 1300 mp conform documentelor de proprietate si 1417 mp conform masuratorilor cadastrale

Adresa : localitatea Campulung , Soseaua Natională , fn , punctul " Jidava " , judetul Arges .
Cod postal : 115100
Identificare cadastrala : 85533
Carte Funciara : 85533
Proprietar : Radu Călin-Cristinel .

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 hotărât si un vânzator hotărât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile su actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere"*. Valoarea estimata nu va contine TVA.

6. Data evaluarii:

Data inspectiei : 07.09.2018. Inspectia s-a realizat de catre Evaluator Autorizat Catanoiu Mirel

Data evaluarii : 14.09.2018

Curs valutar : 1 EURO = 4,6391 lei, afişat de BNR la data de referinţă a evaluării

Data finalizarii raportului : forma scrisa a raportului a fost finalizata in 14.09.2018 .

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

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

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

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

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

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre proprietar
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-



uri specializate în anunțuri imobiliare, presa locală, etc.;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare a bunurilor 2018, valabile la data evaluării;
- Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
- Bibliografie ANEVAR și IROVAL

Informații din *mass-media* aferente mișcărilor imobiliare. Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.

9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în formă necertificată, așa cum acestea furnizate de proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile, în afara cazului în care a fost identificată, sau indicată de către proprietar o neconformitate, litigiu, situație juridică atipică.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. Măsurătorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situațiile în care nu există documentații cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicată.

Urbanism:

- se presupune ca proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Structura

- nu s-au inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator;

Mediu

- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietății imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii și de informațiile disponibile;
- valoare estimată nu reprezintă valoare de asigurare.

Consultanță viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data

întocmirii sale.

- Valoarea estimată în prezentul raport nu reprezintă valoare de asigurare.

Ipoteze speciale: nu este cazul.

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor 2018**, compuse din:

SEV100 – Cadrul general;

SEV101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV102 – Implementare;

SEV103 – Raportare

SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

SEV340 - Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică

Ghidurile de evaluare

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.



II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

Au fost prezentate urmatoarele documente care atesta dreptul de proprietate:

- extras de carte funciara pentru informare nr. 17424/28 11 2017 a localitatii Campulung .
- incheiere de intabulare nr. 17424/28 11 2017 .
- Certificat de urbanism nr 4547/ 07 08 2018 , emis de Primăria Campulung

Mentiune: In scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

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

Zona:

- Zona periferică a municipiului Campulung ;
- Unitati comerciale: la distanta mica;
- Unitati de invatamant: la distanta mica;
- Unitati medicale: la distanta mica;
- Sedii de banci la distanta mica;
- Muzeu: la distanta mare;
- Institutii de cult: la distanta mica;
- Parcuri: la distanta mica;
- Lacuri: la distanta mare.

Utilitati:

- Retea urbană de energie electrica: existentă la cca 200 m ;
- Retea urbana de apa: existenta la cca 200 m;
- Retea urbana de termoficare: inexistentă;
- Retea urbana de gaze: inexistentă ;
- Retea urbana de canalizare: inexistentă ;
- Retea urbana de telefonie: existenta;

Artere de circulatie:

- Auto: cu acces dintr-un drum secundar , care face legătura cu DN 73. Calitatea retelelor de transport: asfaltate cu circulatie pe ambele sensuri si cate o bandă de circulatie pe fiecare sens;

Ambient civilizat

- Trafic auto intens;
- Trafic pietonal mic.

4. Descriere amplasament

suprafata de teren este de 808 mp conform documentelor de proprietate si conform masuratorilor cadastrale;

- proprietar : Radu Călin Cristinel ;
- regim juridic : intravilan;
- categoria de folosinta : fanete ;
- acces dun drum secundar
- forma neregulata;
- terenul imprejmuit;
- utilitati in zonă apa , curent electric ;
- teren plan , ce nu necesită defrisări ;
- in zona nu au fost constatate alunecari de teren ;
- fara pericole naturale .



Conform Certificat de urbanism nr. 4547/07 08 2018 , emis de Primaria Municipiului Campulung , destinatia actuală este de teren intravilan , UTR. NR.5 , , subzona de locuire cu regim mic de inaltime P P+2 , cu posibilitati de indesire , categoria de folosintă faneată (nu face obiectul fanetelor , conform Ordinului 34/2013) , activitati permise : locuire . Terenul nu este subtraversat de conducte magistrale de apă sau gaze .

Certificatul de urbanism nu prevede alte restrictii .

5. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al municipiului Campulung , impozitele pe bunuri de tip teren intravilan sunt aplicate in functie de caracteristicile imobilului si suprafată.

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

Pe piata imobilara locala sunt vizate spațiile comerciale atat pentru scop de tranzactii cat si pentru activitate servicii de inchirieri. In prezent piata este intr-o stare de cvasistabilitate, insa oferta devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita in principal rigorilor crescute la accesul la finantari. Se poate considera ca piata spațiilor comerciale este in usoara scadere. In cazul proprietatii evaluate exista suficiente proprietati cu atractivitate egala.



III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Imobilul evaluat este localizat în zona periferică a municipiului Câmpulung .

Câmpulung 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. 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 București-Pitești.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, Câmpulung era o comună urbană ce juca rol de reședință a județului Muscel. Orașul avea o populație de 11.244 de locuitori. Străzile lui principale erau Negru Vodă, Râului, Matei Basarab și Gruului; ele mergeau paralel prin centrul orașului și erau pietruite. Străzile Negru Vodă, Fierarilor și Câmpulung-Albești aveau plantați arbori. Erau amenajate trei piețe (Sfântul Ilie, Scheiul și a Județelor); piața Sfântul Ilie era cea principală, aflată lângă biserica cu același hram; acolo se ținea târg săptămânal, precum și un mare târg anual între 17 și 28 iulie, de Sfântul Ilie. Existau în oraș școli primare de băieți și fete, un gimnaziu, o școală normală, spital, cazărmi de dorobanți și călărași, poștă și muzeul „Negru Vodă”. Funcționau 19 biserici, între care și mănăstirea Câmpulung. Anuarul Socec din 1925 consemnează orașul cu același statut, având o populație de 16.100 de locuitori.

În 1950, județul Muscel a fost desființat, iar Câmpulung a devenit oraș raional, reședință a raionului Muscel din regiunea Argeș. În 1968, la reforma administrativă, orașul a pierdut statutul de centru administrativ regional, devenind oraș al județului Argeș. A fost declarat municipiu în 1994.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Câmpulung se ridică la 31.767 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 38.209 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (91,99%), cu o minoritate de romi (1,79%). Pentru 6,03% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (90,41%), cu o minoritate de creștini după evanghelie (1,06%). Pentru 6,06% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Consideratii generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
- c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
- d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa semodifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si neechilibru;
- e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt important emotivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte sitipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieteimobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregarea proprietatii.

Piata imobiliara specifica

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Proprietatea imobiliara evaluată este compusă din teren situa in intravilanul municipiului Campulung .

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata terenurilor intravilane din municipiul Campulung .

In analiza acestei pieti am investigat aspecte legate de cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

Oferta de terenuri intravilane pentru vânzare in municipiul Campulung se extinde pe langa acestea si prin sursa proprietarilor de terenuri sau a dezvoltatorilor imobiliari ce edifica unitati oferite spre vânzare.

Avand in vedere analiza tipului proprietatii, se va analiza numai segmentul de piata caracteristic, piata locala a terenurilor din perimetrul respectiv. Piata terenurilor municipiul Campulung impartita in terenuri intravilane și terenuri extravilane.

Analiza cererii

Cererea pentru acest tip de proprietati se manifesta mai ales pentru vânzare in scopul exploatarei ca proprietate rezidențială sau agricolă.

Avantajele zonei:

- Pachetul complet de utilitati aflat in zona;
- Retea de transport în comun prezenta;

Dezavantajele zonei:

- Lipsa unei oferte imobiliare variate;
- Amplasare in zona periferică a municipiului Câmpulung ;

Echilibrul pietei

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

La data evaluarii, piata imobiliara specifica este in dezechilibru, oferta fiind mai mare decat cererea, iar numarul tranzactiilor incheiate este relativ redus. In aceste conditii se poate estima ca avem o piata a cumparatorului.

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

In anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietati comparabile, pentru vânzare. Preturile de oferta / tranzactionare variaza foarte mult in functie de localizare, suprafață, utilități, frontul stradal, etc., un interval mai des întâlnit pe piata în zona similara fiind 7-9 EUR/mp.



IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări preced punerea în aplicare a abordărilor în evaluare. Analiza celei mai bune utilizări se bazează pe concluziile analizei de piață și ale analizei vandabilității.

Cea mai bună utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate. În cele mai frecvente situații, cea mai bună utilizare a unei proprietăți este utilizarea actuală. Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

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

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristica utilizării unei proprietăți prin prisma construcțiilor existente.

Data fiind situația actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiața specifică analizată, a fost realizată analiza celei mai bune utilizări a terenului construit, prin prisma construcțiilor existente.

Utilizare permisă legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.

Fizic posibilă: în cazul utilizării rezidențiale, posibilitatea fizică este evidentă.

Fezabilitatea financiară și maxima productivitate: în zona există numeroase proprietăți cu o atractivitate egală, utilizate ca proprietăți pentru dezvoltare rezidențială. Pentru imobilul analizat nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzie: **CMBU** pentru imobilul existent este cea aferentă unei utilizări cu destinația rezidențială. Nu se preconizează pe termen mediu și lung schimbarea utilizării actuale. Segmentul cel mai probabil de cumpărători este reprezentat de persoane fizice sau juridice cu venituri medii și peste medie.

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietatea imobiliară, utilitățile tehnico-edilitare, amplasamentul și nu în ultimul rând **scopul evaluării, evaluarea s-a făcut pentru utilizarea de teren curți constructii.**



V. EVALUARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Caracteristica	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	Campulung , zona Castru Jidava	Campulung iesire spre Pitesti	Campulung , iesire spre Pitesti	Campulung , vis a vis de Castrul Jidava
Pret (Euro/mp)	? Euro/mp	10,00	14,00	6,90
Oferta		oferta	oferta	oferta
Data ofertei	septembrie-18	septembrie-18	august-18	august-18
Suprafata măsurată	1.417	2.500	2.130	6.054
Utilitati	apa , curent	apa , curent	apa , curent	apa , curent
Acces	secundar	DN 73	drum secundar	DN 73
neregulata	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata

Valoarea rezultata in urma aplicarii abordarii prin piata este:

9400 euro, echivalentul a 43608 lei, fara TVA



VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Adecvarea: in general in zona de influenta a proprietatii exista mai multe tranzactii cu proprietati constand in terenuri libere; astfel se poate concluziona ca abordarea prin piata este cea mai adecvata pentru proprietatea evaluata.

Precizia: abordarea prin piață utilizeaza date de piata pentru evaluarea terenului; se apreciaza ca informatiile despre tranzactii cu proprietati comparabile sunt mult mai precise

Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin piață au fost utilizate cele mai multe date de piata;

Modul in care a fost realizata reconcilierea pentru această abordare, impreuna cu rezultatul reconcilierii, sunt prezentate dupa cum urmeaza:

Abordarea	prin piata
• adecvare	Foarte buna
• precizie	Foarte buna
• cantitatea si calitatea informatiilor	Buna – s-au obtinut informatii suficiente

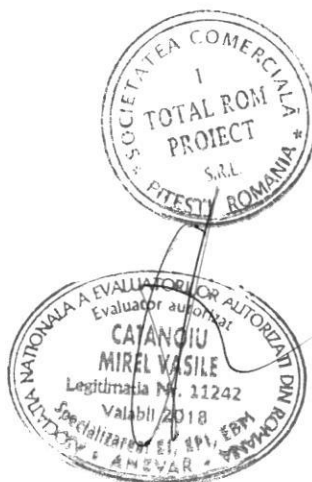
Concluzionand, evaluatorul apreciaza ca valoarea estimata in cadrul abordarii prin piata reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

Valoarea de piata totala: 9400 euro, echivalentul a 43608 lei, fara TVA,

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

SC TOTAL ROM PROIECT
Membru Corporativ ANEVAR

CATANOIU MIREL
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Legitimatie 11242 valabila 2018

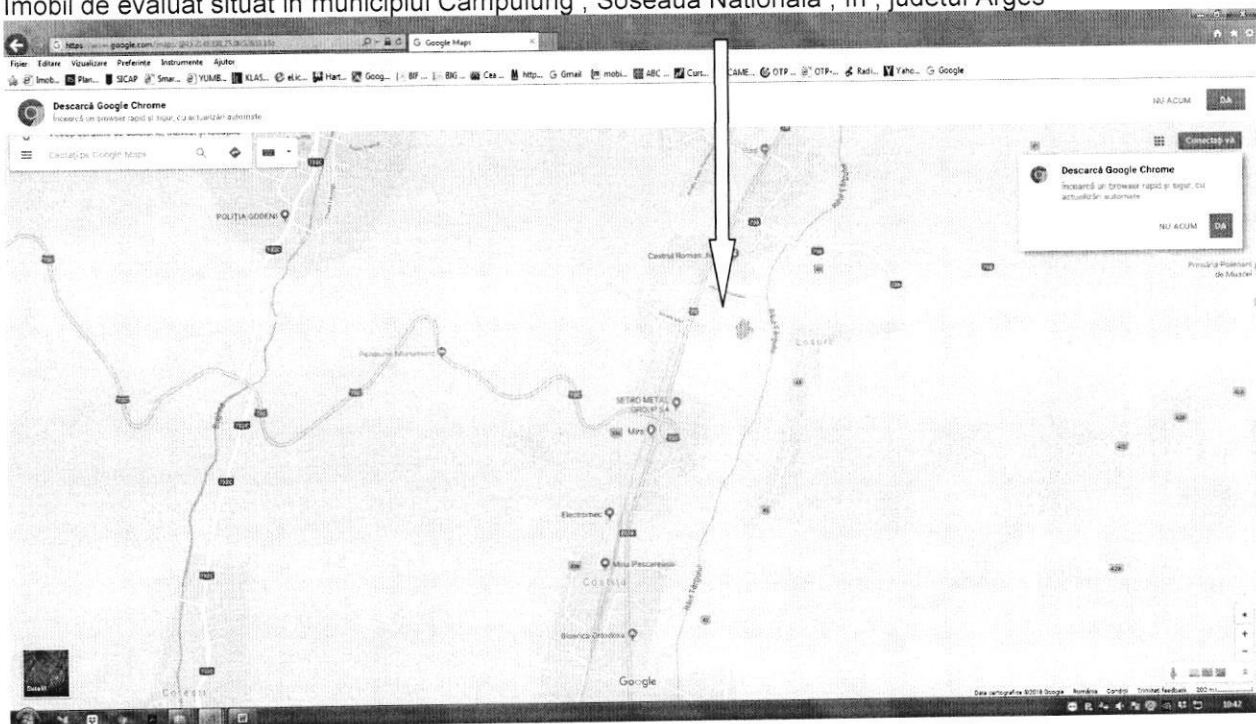


VII. ANEXE

Localizare
Fotografii ale proprietatii
Anexă de calcul
Comparabile de piață

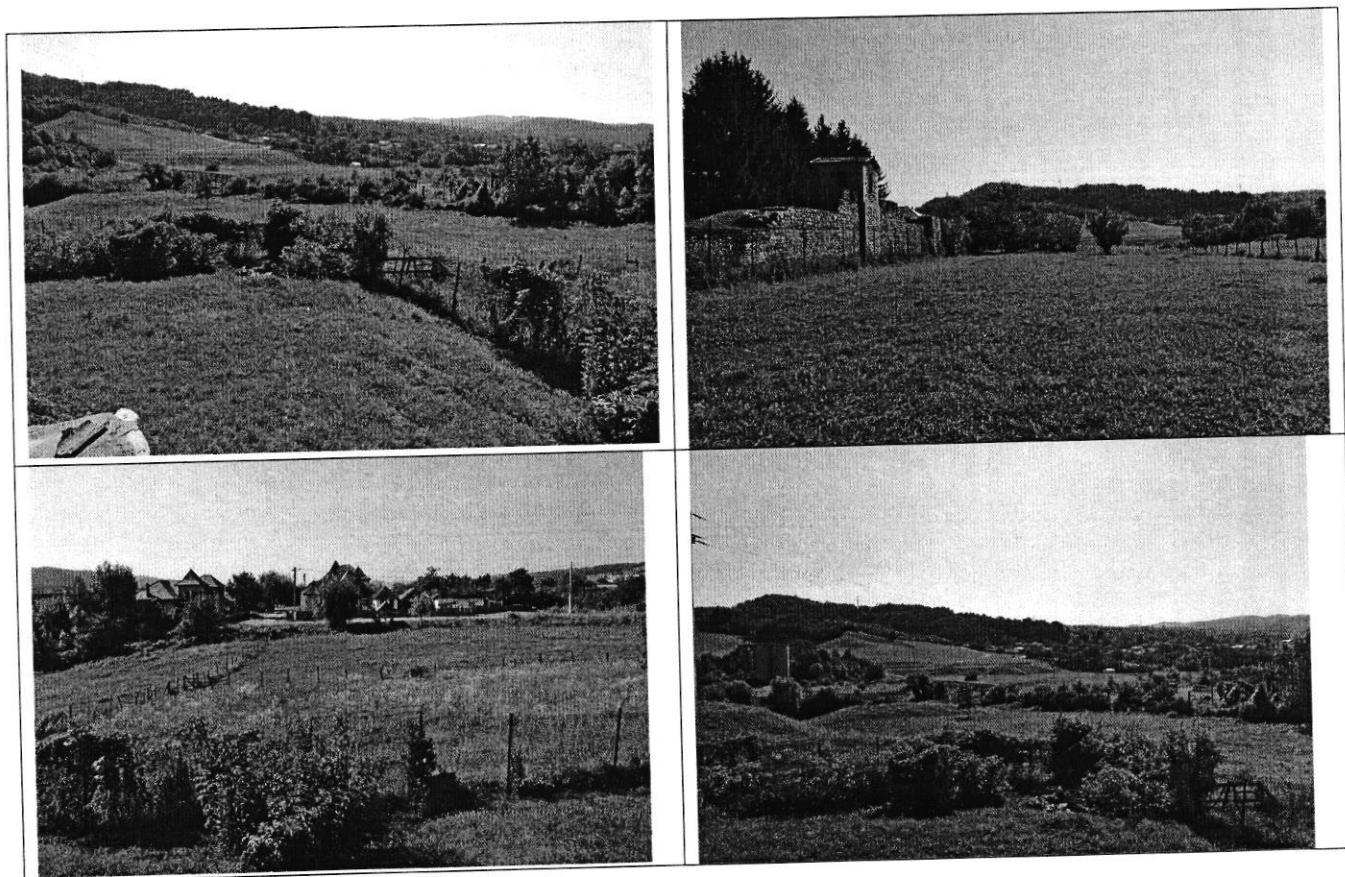
Localizare proprietate subiect:

Imobil de evaluat situat în municipiul Campulung , Soseaua Natională , fn , județul Argeș



Fotografii ale proprietatii

Imobil de evaluat situat in municipiul Campulung , Soseaua Nationala , FN , judetul Arges



Anexă de calcul

ABORDAREA PRIN PIATA - Teren 1417 mp (măsurat)				
CORECTII	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		Comp.A	Comp.B	Comp.C
CORECTII SPECIFICE TRANZACTIEI				
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	? Euro/mp	10,00	14,00	6,90
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Corectie pentru tip tranzactie (%)		-5%	-5%	-5%
Corectie pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-0,50	-0,70	-0,35
Pret corectat (EUR/mp)		9,50	13,30	6,56
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret corectat (EUR/mp)		9,50	13,30	6,56
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Corectie pentru finanțare		0%	0%	0%
Pret corectat (EUR/mp)		9,50	13,30	6,56
Conditii de piata	sep.18	sep.18	aug.18	aug.18
Corectie pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Corectie pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EUR/mp)		9,50	13,30	6,56
CORECTII SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Campulung , zona Castru Jidava	Campulung iesire spre Pitesti	Campulung , iesire spre Pitesti	Campulung , vis a vis de Castrul Jidava
Corectie (%)		-10%	-15%	0%
Corectie (EUR/mp)		-0,95	-2,00	0,00
Pret corectat (EUR/mp)		8,55	11,31	6,56
Suprafata (mp) - total	1.417,00	2.500,00	2.130,00	6.054,00
Corectie (%)		2%	2%	6%
Corectie (EUR/mp)		0,19	0,27	0,39
Pret corectat (EUR/mp)		8,74	11,57	6,95
Utilitati	apa , curent	apa , curent	apa , curent	apa , curent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EUR/mp)		8,74	11,57	6,95
Acces	secundar	DN 73	drum secundar	DN 73
Corectie (%)		-5%	0%	-5%
Corectie (EUR/mp)		-0,48	0,00	-0,33
Pret corectat (EUR/mp)		8,27	11,57	6,62
Forma, deschiderea	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EUR/mp)		8,27	11,57	6,62
Topografie	plana	in panta	in panta	plana
Corectie (%)		5%	5%	0%
Corectie (EUR/mp)		0,48	0,67	0,00
Pret corectat (EUR/mp)		8,74	12,24	6,62
Pret corectat (EUR/mp)		8,74	12,24	6,62

Corecție totală netă (EUR/mp)		-0,76	-1,06	0,07
Corecție totală netă (%)		-8%	-8%	1%
Corecție totală brută (EUR/mp)		2,09	2,93	0,72
Corecție totală brută (%)		22%	22%	11%

Proprietatea comparabila C a inregistrat cea mai mica corectie bruta (%)

14 09 2018

1 EUR=

4,6391 LEI

VALOARE DE PIATA PROPUSA / mp	6,62	EUR
VALOARE DE PIATA teren	9.381	EUR
VALOARE DE PIATA rotunjita teren	9.400	EUR
VALOARE DE PIATA teren	43.608	LEI

Descrierea ajustarilor:

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

Tip tranzactie	In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul 5-10%, in functie de suprafata , localizare, deschidere, acces.			
		Comp.A	Comp.B	Comp.C
	Corectie	-5%	-5%	-5%
Localizare	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
	In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 15%, in cadrul aceleiasi cartier.			
		Comp.A	Comp.B	Comp.C
Suprafata	Diferenta de suprafata este perceputa diferit de participantii la piata si este concretizata in pret/mp care variaza invers proportional cu suprafata;			
		Comp.A	Comp.B	Comp.C
	Corectie	2%	2%	6%
Utilitati	Comparabilele au fost ajustate cu cca 3% la fiecare triplare de suprafata			
	Diferentele de utilitati sunt reflectate in preturi de vanzare mai mici cu 5-10% in defavoarea proprietatilor fara utilitati sau cu o parte din acestea.			
		Comp.A	Comp.B	Comp.C
Acces	Diferentele de acces sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces la strazi asfaltate, modernizate, cumparatorii platesc mai mult cu cca 20-25%.			
		Comp.A	Comp.B	Comp.C
	Corectie	-5%	0%	-5%
Forma-deschidere la strada	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor privind ponderea in pretul proprietatii a modului de acces la proprietate.			
	In functie de forma lotului - poligonala sau nu - si deschiderea acestuia, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru un lot de teren cu forma regulata si cu o deschidere corespunzatoare utilizarii.			


		Comp.A	Comp.B	Comp.C
	Corectie	0%	0%	0%
	Nu este cazul			
Topografie	In general, in functie de topografia terenului -plat, in panta sau cu diverse baltiri, alunecari etc. diferentele de pret sunt in general cuprinse in intervalul 5-15%.			
		Comp.A	Comp.B	Comp.C
	Corectie	5%	5%	0%
	Comparabilele A si B sunt in pantă si au fost ajustate cu 5% .			




Comparabile de piață

Oferte de vanzare:


Comparabila A


Credit-Kapid





10 €

Cu Vodafone dai zoom în Dubai.

 **Trimite mesaj**

 **07XX XXX XXXX** Anunță telefon

 Câmpulung, județ Argeș
Vizi pe harta


Radu Liviu
Pe site din iul 2012

Anunțurile utilizatorului




Ofertă de **Proprietar** **Extravilan / Intravilan** **Intravilan**

Suprafața utilă **2 500 m²**


Samsung Galaxy Note9 **Cumpără-i acum!**


Situat pe marginea DN 73 la ieșirea din Câmpulung spre Pitești. Merită văzut!!!

Anunț adăugat prin aplicația gratuită OLX.ro,
disponibilă pentru Android, iOS



MOBILIER
SUB 1700 LEI


MOTOR CĂUTARE MOBILĂ







Comparabila B

[Contul meu](#) [ADAUGA ANUNT NOU](#)


[< Inapoi](#) [Anunturi Campulung](#) [Imobiliare Campulung](#) [Terenuri Campulung](#) [Urmatorul anunt >](#)



www.rufster.ro



Cauți și tu o relație PE VIAȚĂ ?
Alege învelitoarea
RUFSTER !
0756 90 90 90



14 €
Negociabil

Cu Vodafone dai zoom în Dubai.

[Trimite mesaj](#)

[07XX XXXX XXXX Aneta telefon](#)

[Campulung, Judet Arges](#)
[Vezi pe harta](#)

[Dan](#)
Pe site din oct 2014

[Anunturile utilizatorului](#)

[Raporteaza](#) [Tipareste](#)

Vand 2130 mp teren intravilan

Campulung, Judet Arges Adaugat La 12:29, 26 august 2018. Numerar anunt: 147273547

[imi place 0](#) [Distribui](#)

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	2 130 m ²		

Samsung Galaxy Note9 [Cumpără-l acum!](#)

Vand 2130 mp teren intravilan la intrarea in Campulung dinspre Pitesti, cu deschiderea de 31 m, 14 euro/mp.

Terenul este compus din 2 (doua) parcele alaturate de 1065 mp fiecare. Pretabil pentru construit casa/vila cu o priveliste deosebita. Strada este asfaltata, curentul si apa potabila la poarta. In viitorul foarte apropiat (max. 2 ani) și cu posibilitate de gaze naturale. Pe teren sunt plantati pomi fructiferi: meri, peri, pruni, gutui, ciresi, visini si nuci. Am cadastru si intabulare pentru fiecare parcela in parte. Parcelele pot fi vandute si separat.

Zonă deosebită, foarte liniștită, aer curat, verdeață, dealuri, păduri în zona, precum și Râul Târgului în apropiere.



Comparabila C

Bucuresti

Brasov

Cluj

Constanta

Craiova

Iasi

Oradea

Sibiu

Tirgu-Mures

Timisoara

6,90 €

Cu Vodafone dai zoom în Dubai.

Trimite mesaj

07XX XXX XXXX Acasa telefon

Campulung, judet Arges
Vezi pe harta

Emil

Raspunde rapid
Pe site din nov 2017

Bine de stiut
Varuaturul ri
mai puțin de
primit

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste

Teren de vanzare Campulung Muscel Arges

Campulung, Judet Arges Adaugat La 21:47, 22 august 2018, Numar anunt: 153309475

Vei place ti Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Ofert de Proprietar Extravilan / Intravilan Intravilan

Suprafata utila 6 054 m²

Samsung Galaxy Note9 Cumpără-l acum!

Vand teren in Campulung Muscel. 6050mp, intravilan, unic proprietar, cadastru, situat in vecinatatea Liceului Minier, vis a vis de castrul roman Jidava, la 300m de azilul de batrani Casa Bunicilor. Deschiderea la drumul asfaltat Valea Unchiasului este de 33m iar in partea dinspre DN73(E574) are 24m. Utilitati in apropiere. Toate actele in regula. Pret: 7,5 €, negociabil

Container shelter



Acte de proprietate



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 85533 Câmpulung

Nr. cerere	17424
Ziua	28
Luna	11
Anul	2017



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Câmpulung, Str Soseaua Nationala, Nr. FN, Jud. Arges, PCT. JIDAVA

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	85533	Din acte: 1.300 Masurata: 1.417	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
17424 / 28/11/2017	
Act Notarial nr. 127/2008, din 26/08/2008 emis de BNP ZIPISI CORNELIA; Act Administrativ nr. 42979, din 20/05/1994 emis de COMISIA JUDETEANA ARGES; Act Administrativ nr. 35874, din 23/11/2017 emis de PRIMARIA CAMPULUNG; Act Administrativ nr. 5046, din 23/11/2017 emis de PRIMARIA POIENARII DE MUSCEL; Act Administrativ nr. 35875, din 23/11/2017 emis de PRIMARIA CAMPULUNG;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE-bun propriu, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1 1) RADU CALIN-CRISTINEL

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Formular versiunea 1.1





100053638452

Inchelere Nr. 17424 / 28-11-2017



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

Dosarul nr. 17424 / 28-11-2017

INCHEIERE Nr. 17424

Registrator: ANDRA STANESCU

Asistent: CRISTINA IONELA BANZEA

Asupra cererii introduse de RADU CĂLIN-CRISTINEL domiciliat în Loc. Grosani, Nr. 247, Jud. Arges privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:
-Act Administrativ nr.5046/23-11-2017 emis de PRIMARIA POIENARII DE MUSCEL;
-Act Administrativ nr.35875/23-11-2017 emis de PRIMARIA CAMPULUNG;
-Act Administrativ nr.42979/20-05-1994 emis de COMISIA JUDETEANA ARGES;
-Act Notarial nr.127/2008/26-08-2008 emis de BNP ZIPISI CORNELIA;
-Act Administrativ nr.35874/23-11-2017 emis de PRIMARIA 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 120 lei, cu documentul de plată:

-Chitanța internă nr.32467/28-11-2017 în suma de 120

pentru serviciul având codul 211

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 85533

- se întabulează dreptul de PROPRIETATE -bun propriu mod dobândire succesiune în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea RADU CĂLIN-CRISTINEL, sub B.1 din cartea funciara 85533 UAT Câmpulung;

Prezenta se va comunica părților:

RADU CĂLIN-CRISTINEL

DUMITRESCU DAN

*) 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,

04-01-2018

ANDRA STANESCU

CRISTINA IONELA BANZEA

STANESCU ANDRA
REGISTRATOR
(parafa și semnătura)

BANZEA CRISTINA IONELA
ASISTENT REGISTRATOR
(parafa și semnătura)

*) 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.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGHES
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPULUNG
CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 4547 din 07.08.2018

Ca urmare a cererii adresate de JUDEȚUL ARGHES
prin Administrator Public MARIANA DINU
Cu domiciliul (sediul) în județul ARGHES municipiul/orașul/comuna PITESTI
Cul/sectorul cod postal strada PIATA VASILE MILEA
nr. 1 bloc sc. etj. ap. tel. e-mail
înregistrată la nr. 22370 din 26-Jul-18

În conformitate cu prevederile art. 1(6) din Legea 401/2003

CERTIFICĂ:

Pentru imobilul-teren și/sau construcții situat în județul ARGHES
municipiul CAMPULUNG MUSCEL sectorul/satul
cod poștal 115100 strada SOSEAUA NATIONALA (pct. JIDAVA) nr. FN
Nr. fișă cadastrală 85533 Nr. Carte funciară 85533
sau indentificat prin DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUG, aprobate cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Câmpulung nr. 135/2003.

1. REGIMUL JURIDIC TEREN DOMENIU PRIVAT SITUAT INTRAVILAN, UTR NR. 5
SUBZONA DE LOCUIRE CU REGIM MC DE ÎNALȚIME [P+2], CU POSIBILITĂȚI DE ÎNDEȘIRE
CONFORM PUG
2. REGIMUL ECONOMIC DESTINAȚIA ACTUALĂ: INTRAVILAN, ZONA DE ÎMPOZITARE C
CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ: FĂNEATĂ (nu face obiectul fanetelor ORD. 34/2013); ACTIVITĂȚI PERMISE: LOCUIRE,
INTERZISE ACTIVITĂȚI GENERATOARE DE NOXE ȘI ZGOMOT
3. REGIMUL TEHNIC Stere=1417 mp;
DISTANȚELE CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE VECINATĂȚI SE VOR RESPECTA POTRIVIT CODULUI CIVIL ȘI ORD. 119/2014
TERENUL NU ESTE SUBTRAVERSAT DE CONDUCTE MAGISTRALE DE APA SAU GAZE
UTILITĂȚI: APA, ENERGIE ELECTRICĂ, (celelalte utilități se vor asigura prin grija beneficiarului)
ACCES AUTO ȘI PIETONAL DIN SOSEAUA NATIONALĂ

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru:

EVALUARE-EFECTUARE OPERAȚIUNI NOTARIALE (ÎNSTRĂINARE)



4. CEREREA DE EMITERE A CERTIFICATULUI DE URBANISM PENTRU ÎNSTRĂINARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE

a) Titlul asupra imobilului (copie legalizată)

b) Avize/acordurile specifice ale Administrației publice centrale sau ale serviciilor publice

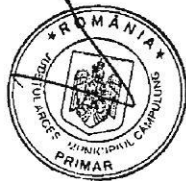
descentralizate ale acestora

Achitat taxa de fara taxe lei conform chit nr. din

Transmis solicitantului la data de direct prin poștă.

Prezentul Certificat de Urbanism are valabilitate de 6 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
ȚÂRQIU IOAN LIVIU



SECRETAR,

DIRECTIA TEHNICA

