

**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.87/ 14 09 2018**

# RAPORT DE EVALUARE

privind estimarea valorii de piata, pentru o suprafata de teren intravilan de  
808 mp, situată in localitatea Campulung , Soseaua Nationala , FN , punctul  
"Jidava", judetul Arges

**Proprietari : Radu Călin-Cristinel si Radu Ionela-Emilia**  
**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 lucrarilor, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta.

**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

<b>Evaluator</b>	<b>SC TOTAL ROM PROIECT S.R.L.</b>
<b>Autorizatie membru corporativ</b> <b>Reprezentanti societate</b>	Nr. 0252 emisa in 01.01.2018, valabil pana la 31.12.2018  Catanoiu Mirel_Administrator; e_mail: mirelcatanoiu@yahoo.com;
<b>Autor lucrare</b> <b>Evaluator autorizat</b>	Catanoiu Mirel, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EI, EBM, Legitimatie si parafa: 11242 / valabil 2018, Tel: 0744365795; Fax: 0348814607, E_mail: mirelcatanoiu@yahoo.com
<b>Solicitantul evaluarii</b>	Consiliul Judetean Arges
<b>Identificare client</b>	cod fiscal 4229512
<b>Adresa client client</b>	municipiul Pitesti , Piata Vasile Milea , nr. 1 , judetul Arges
<b>Utilizator desemnat</b>	Consiliul Judetean Arges
<b>Proprietatea evaluata</b>	teren intravilan , categoria de folosinta fanete , in suprafata de 808 mp
<b>Utilitati existente</b>	curent electric , apa
<b>Proprietari</b>	<b>Radu Călin-Cristinel si Radu Ionela-Emilia</b>
<b>Adresa proprietatii</b>	localitatea Campulung , Soseaua Nationala , fn , punctul "Jidava" judetul Arges .
<b>Cod postal</b>	115100
<b>Ipoteze speciale</b>	Nu este cazul.
<b>Data inspectiei</b>	07 .09.2018; inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Catanoiu Mirel
<b>Data evaluarii</b>	14.09.2018
<b>Data finalizare raport</b>	14.09.2018
<b>Scopul evaluarii</b>	Vanzare cumparare
<b>Tipul valorii</b>	Valoarea de piata
<b>Valoarea de piata</b>	<b>5800 euro, echivalentul a 26907 lei , fara TVA</b> <b>curs valutar 1 eur = 4,6391 lei.</b>





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 stimul 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 Arges.

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 808 mp conform documentelor de proprietate si conform masuratorilor cadastrale

**Adresa** : localitatea Campulung , Soseaua Natională , fn , punctul " Jidava " , judetul Arges .  
**Cod postal** : 115100  
**Identificare cadastrala** : 85605  
**Carte Funciara** : 85605  
**Proprietari** : Radu Călin-Cristinel si Radu Ionela-Emilia

### 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 referință 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 in anunturi imobiliare, presa locala, etc.;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare a bunurilor 2018, valabile la data evaluării;
- 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 incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

## 9. Ipoteze si ipoteze speciale

### Ipoteze:

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

Aspectele juridice:

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

Aspecte fizico- dimensionale:

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

Urbanism:

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

Structura

- nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator;

Mediu

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu 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 evaluării;
- 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 conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data



întocmirii sale.

- Valoarea estimata in prezentul raport nu reprezinta valoare de asigurare.

**Ipoteze speciale:** nu este cazul.

#### **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 cu standardele de evaluare ANEVAR**

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

SEV100 – Cadrul general;

SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii

SEV102 – Implementare;

SEV103 – Raportare

SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

SEV340 - Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica

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 care atesta dreptul de proprietate:

- contract de vanzare cumparare cu Incheierea de autentificare cu numarul 262/07 03 2018 la Biroul Individual Notarial Alecsoiu Constantin
- extras de carte funciara pentru informare nr. 3971/16 03 2018 a localitatii Campulung .
- incheiere de intabulare nr. 3971/16 03 2018 .
- Documentatie cadastrala cu nr. 1909/09 02 20
- Certificat de urbanism nr 4548/ 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 sau alte bunuri mobile .

### 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;
- Muzee: 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 20 m ;
- Retea urbana de apa: existenta la cca 20 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 din 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;

- proprietari : Radu Călin – Cristinel si Radu Ionela-Emilia ;
- regim juridic : intravilan;
- categoria de folosinta : fanete ;
- are acces direct in DN 73 ;
- forma neregulata;
- terenul imprejmuit;
- utilitati apa , curent electric ;
- teren plan , ce nu necesită defrisări ;
- in zona nu au fost constatate alunecari de teren ;
- fara pericole naturale .

Vecinatati:

N: Consiliul Judetean Arges – Castrul Roman Jidava;

E: -proprietate Radu Călin Cristinel ;

S- lotul nr. 2;

Vest : DN 73



Conform Certificat de urbanism nr. 4548/07 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 în 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 Kretulescu, 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 Gruilui; 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 efectuat 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:

- fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- pietele imobiliare nu sunt pietele 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 pietele 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.;
- in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
- 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;
- 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 pietemobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietre 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 pietre 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 vanzare in municipiul Campulung se extinde pe langa acestea si prin sursa proprietarilor de terenuri sau a dezvoltatorilor imobiliari ce edifica unitati oferite spre vanzare.

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 vanzare 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 ;

### **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 vanzare. Preturile de oferta / tranzactionare variaza foarte mult în 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 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.

**Cea mai buna utilizare** - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. In cele mai frecvente situatii, cea mai buna utilizare a unei proprietati este utilizarea actuala. Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

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

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii unei proprietati prin prisma constructiilor existente.

Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, a fost realizata analiza celei mai bune utilizari a terenului construit, prin prisma constructiilor existente.

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

**Fizic posibila:** in cazul utilizarii rezidentiale, posibilitatea fizica este evidenta.

**Fezabilitatea financiara si maxima productivitate:** in zona exista numeroase proprietati cu o atractivitate egala, utilizate ca proprietati pentru dezvoltare rezidentiala. Pentru imobilul analizat nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea.

**Concluzie:** **CMBU** pentru imobilul existent este cea aferenta unei utilizari cu destinatia rezidentiala. Nu se preconizeaza pe termen mediu si lung schimbarea utilizarii actuale. Segmentul cel mai probabil de cumparatori este reprezentat de persoane fizice sau juridice cu venituri medii si peste medie.

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 de teren curti 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 Jidoș	Campulung iesire spre Pitesti	Campulung , iesire spre Pitesti	Campulung , vis a vis de Castrul Jidoș
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	808	2.500	2.130	6.054
Utilitati	apa , curent	apa , curent	apa , curent	apa , curent
Acces	DN 73	DN 73	drum secundar	DN 73
neregulata	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata

Valoarea rezultata in urma aplicarii abordarii prin piata este:

**5800 euro, echivalentul a 26907 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: 5800 euro, echivalentul a 26907 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

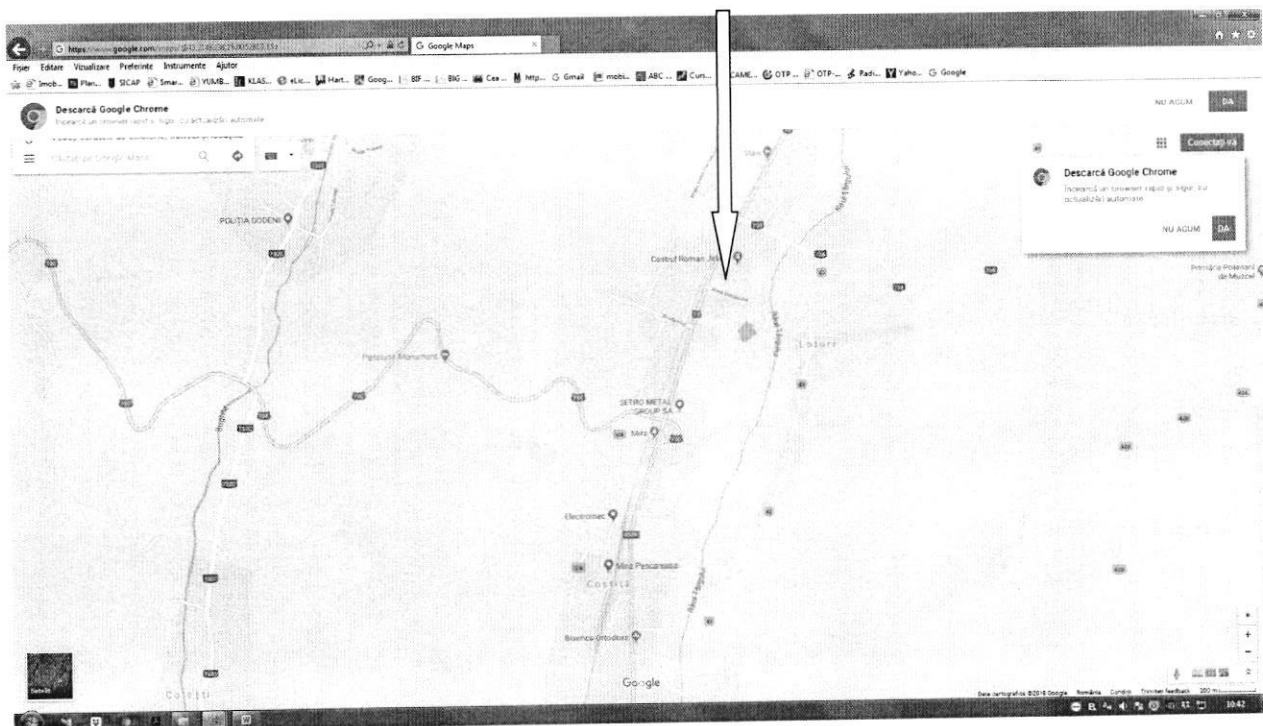


## VII. ANEXE

Localizare  
Fotografii ale proprietatii  
Anexe de calcul  
Date despre vanzari

## Localizare proprietate subiect:

Imobil de evaluat situat in municipiul Campulung , Soseaua Natională , fn , punctul "Jidava" judetul Arges





### Fotografii ale proprietatii

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



## Anexă de calcul

ABORDAREA PRIN PIATA - Teren 808 mp				
CORECTII	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
CORECTII SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.A	Comp.B	Comp.C
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
Condiții 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 Jidova	Campulung iesire spre Pitesti	Campulung , iesire spre Pitesti	Campulung , vis a vis de Castrul Jidova
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	808,00	2.500,00	2.130,00	6.054,00
Corectie (%)		3%	3%	9%
Corectie (EUR/mp)		0,29	0,40	0,59
Pret corectat (EUR/mp)		8,84	11,70	7,14
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)		8,84	11,70	7,14
Acces	DN 73	DN 73	drum secundar	DN 73
Corectie (%)		0%	5%	0%
Corectie (EUR/mp)		0,00	0,67	0,00
Pret corectat (EUR/mp)		8,84	12,37	7,14
Forma, deschiderea	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EUR/mp)		8,84	12,37	7,14
Topografie	plana	in panta	in panta	plana
Corectie (%)		5%	5%	0%
Corectie (EUR/mp)		0,48	0,67	0,00
Pret corectat (EUR/mp)		9,31	13,03	7,14
Pret corectat (EUR/mp)		9,31	13,03	7,14
Corectie totală netă (EUR/mp)		-0,19	-0,27	0,59
Corectie totală netă (%)		-2%	-2%	9%

Corecție totală brută (EUR/mp)		1,71	3,72	0,59
Corecție totală brută (%)		18%	28%	9%

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

14 09 2018

1 EUR=

4,6391 LEI

VALOARE DE PIATA PROPUSA / mp	7,14	EUR
VALOARE DE PIATA teren	5.769	EUR
VALOARE DE PIATA rotunjita teren	5.800	EUR
VALOARE DE PIATA teren	26.907	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%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
Localizare	In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 15%, in cadrul aceluasi cartier.			
		Comp.A	Comp.B	Comp.C
	Corectie	-10%	-15%	0%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor privind amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei.			
Suprafata	Diferenta de suprafata este perceputa diferit de participantii la piata si este concretizata in pret/mp care variaza invers proportional cu suprafata;			
		Comp.A	Comp.B	Comp.C
	Corectie	3%	3%	9%
	Comparabilele au fost ajustate cu cca 3% la fiecare triplare de suprafata			
Utilitati	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
	Corectie	0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor din piață privind costul utilităților pentru acest tip de proprietate			
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	0%	5%	0%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe bza observatiilor privind ponderea in pretul proprietatii a modului de acces la proprietate.			
Forma-deschidere la strada	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 panta si au fost ajustate cu 5% .			



## Date despre vanzari


### Oferte de vanzare:

Comparabila A




Credit-Kapid


Adauga la 244 le 011106111





**10 €**

Cu Vodafone dai zoom în Dubai.

 Trimite mesaj

 07XX XXX XXXX Anata telefon

 Campulung, Judet Arges  
Vezi pe harta




Radu Liviu  
Pe site din iul 2012


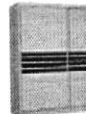


Anunturile utilizatorului

Reporteaza

Tipareste

**FAVI**

MOTOR CĂUTARE MOBILĂ



**MOBILIER  
SUB 1700 LEI**

Ofertă de

Proprietar

Extravilan / intravilan


Intravilan

Suprafata utila 2 500 m<sup>2</sup>

Samsung Galaxy Note9 Cumpără-l acum!

Situat pe marginea DN 73 la ieșirea din Campulung spre Pitesti. Merită văzut!!!

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,  
disponibila pentru Android, iOS

 Inapoi

Urmatatorul anunt >

imi place 0

Distribuire

Visualizari:130



## Comparabila B

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

[Inapoi](#) [Anunturi Campung](#) [Imobiliare Campung](#) [Terenuri Campung](#) [Urmatorul anunt](#)



**Rufster**  
tot timpul în vârf  
[www.rufster.ro](http://www.rufster.ro)



Cauti 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 [Avata telefon](#)

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

  
**Dan**  
Pe site din oct 2014

[Anunturile utilizatorului](#)

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

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

[imi place](#) [Distribuieste](#)

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

Samsung Galaxy Note9 Cumpără-l acum!

Vand 2130 mp teren intravilan la intrarea in Campung 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) si 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.

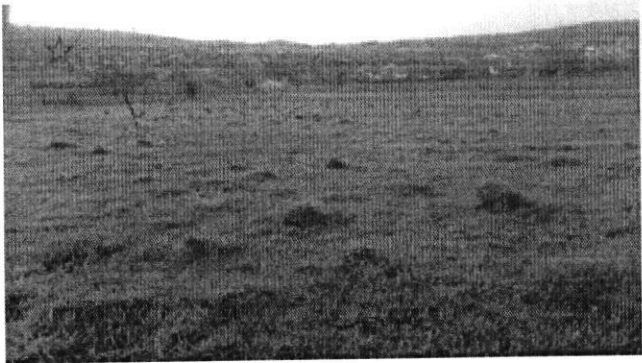
SC TOTAL ROM PROIECT SRL

pag. 23

## Comparabila C

București | Brașov | Cluj | Constanța | Galați | Iași | Pitești | Sibiu | Timișoara | Târgu Mureș | Târgu Jiu


Secțiune de evaluare: 01.01.2018 - 01.01.2018  
 Serviciu de evaluare la cerere: 01.01.2018





**6,90 €**

Cu Vodafone dai zoom în Dubai.

☒ Trimite mesaj

 07XX XXX XXXX Anata telefon

 Campulung, județ Argeș  
 Vezi pe harta

  
 Emil  
 Raspunde rapid  
 Pe site din noi 2017

Bine de stiut  
 Vanzatorul nu  
 mai putin de  
 grinit

Anunturile utilizatorului

Raportare  
 Tipare

**Teren de vanzare Campulung Muscel Arges**

Campulung, județ Argeș Adaugat La 21:47, 22 august 2018, Numar anunt: 153303475

Oferit de Proprietar Extravilan / Intravilan Intravilan

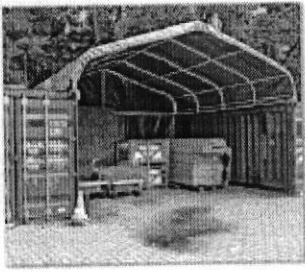
Suprafata utila **6 054 m²**

**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 Bunilor. 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



DUPLICAT

### CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Subsemnatele părți:

**1. MITU ELENA**, domiciliată în mun. Pitești, str. Eremia Grigorescu, bl. P16, sc. A, ap.6, jud. Argeș, identificată cu BI seria BC nr. 969888/1981 – pol. Pitești, cod numeric personal 2370429034974, în nume propriu, în calitate de vânzătoare, denumită astfel pe cuprinsul întregului contract, pe de o parte, respectiv

**2. RADU CALIN CRISTINEL**, căsătorit, domiciliat în comuna Poienarii de Muscel, sat Groșani, nr. 247, jud. Argeș, identificat cu CI seria AS nr. 758418/2011 – SPCLEP Câmpulung, cod numeric personal 1650527030036, în nume propriu, în calitate de cumpărător, denumit astfel pe cuprinsul întregului contract, pe de altă parte,

am încheiat, de comun acord, prezentul contract de vânzare-cumpărare, având următoarele clauze :

Subsemnata, vânzătoarea, declar faptul că vând cumpărătorului, în deplină proprietate și posesie, imobilul proprietatea mea constând dintr-un teren fânețe în suprafață de 808 mp. Lot 1 situat în intravilanul mun. Câmpulung, Șoseaua Națională, F.N., pct. "Jidava", jud. Argeș, având vecinii: la N – Consiliul Județean Argeș – Castrul Roman Jidava, la E – Radu Călin Cristinel, la S – Lotul nr. 2 (număr cadastral 85606), la V – DN 73 Pitești-Câmpulung, imobilul fiind identificat cadastral sub nr. 85605 – Câmpulung, zona III, conform documentației cadastrale nr. 1909/9.02.2018 – O.C.P.I. Argeș, ce urmează a fi intabulat în C.F. nr. 85605 – Câmpulung.

Imobilul ce se vinde astăzi cumpărătorului a fost dobândit de mine, vânzătoarea, prin moștenire părintească, de pe urma defunctului MITU DRAGOMIR, conform Certificatului de Moștenitor nr. 38/5.08.2008 dat în Dosarul succesoral nr. 48/2008 – B.N.P. Chiran Gabriela, ca drept reconstituit autorului meu în baza legilor fondului funciar, așa cum reiese din Titlul de Proprietate nr. 54677/21.10.1994 – Comisia Județeană Argeș pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, teren dezmembrat prin actul de dezmembrare aut. sub nr. 261/7.03.2018 – B.I.N. Alecsioiu Constantin.

Prețul vânzării este de **20.200 RON (douăzeci mii două sute lei)**, sumă pe care eu, vânzătoarea, declar că am primit-o integral de la cumpărător astăzi, data perfectării contractului de vânzare-cumpărare, prezenta declarație constituind chitanță descărcătoare pentru cumpărător privind plata prețului vânzării.

Imobilul se înstrăinează liber de sarcini, servituți și procese, nu a fost naționalizat și nici scos din circuitul civil în baza vreunui act normativ de trecere în proprietatea Statului sau în alt mod, nu este vândut, închiriat, sechestrat, ipotecat sau în litigiu și garantez pe cumpărător de orice evicțiune totală sau parțială, conform art. 1695 și următoarele din Noul Cod Civil.

Cumpărătorul intră de drept și de fapt în proprietatea și posesia imobilului de astăzi, data autentificării prezentului act. Impozitele și taxele datorate până la data autentificării o privesc pe vânzătoare iar, de la această dată, îl privesc pe cumpărător. Totodată, de astăzi, vânzătoarea transmite cumpărătorului și toate titlurile și documentele privind proprietatea.



Subsemnatul, **RADU CĂLIN CRISTINEL**, căsătorit cu **RADU IONELA-EMILIA**, cod numeric personal 2690107030027, în calitate de cumpărător, declar faptul că sunt de acord cu clauzele stipulate mai sus, în sensul că am cumpărat de la vânzătoare terenul descris mai sus cu prețul și în condițiile stipulate mai sus, eu achitând acesteia suma totală de **20.200 RON (douăzeci mii două sute lei)** în modul arătat mai sus și declar faptul că am dobândit acest teren sub regimul comunității legale de bunuri.

Cunosc, din declarația vânzătoarei, din certificatul de atestare fiscală nr. 7134/5.03.2018 și adeverința de rol nr. 7135/5.03.2018 – ambele eliberate de Primăria mun. Câmpulung, dar și din extrasul de C.F. nr. 3195/5.03.2018 - O.C.P.I. Argeș – B.C.P.I. Câmpulung, situația juridică și de fapt a imobilului ce am cumpărat; știu că acesta este liber de sarcini, servituți și procese, nu au fost scos din circuitul civil în baza vreunui act normativ de trecere în proprietatea Statului sau în alt mod, nu este vândut, închiriat, sechestrat, ipotecat sau în litigiu și știu că este deschisă carte funciară.

Noi, părțile, declarăm că prețul de vânzare este cel real și că am luat cunoștință de prevederile Codului fiscal, ale Legii nr. 241/2005 privind evaziunea fiscală, precum și prevederile Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor.

Totodată, declarăm că am luat la cunoștință și de dispozițiile Legii nr. 677/2001 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal.

Actul a fost întocmit în baza următoarelor documente: Titlul de Proprietate nr. 54677/21.10.1994 – Comisia Județeană Argeș pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, Certificatului de Moștenitor nr. 38/5.08.2008 dat în Dosarul succesoral nr. 48/2008 – B.N.P. Chiran Gabriela, Încheierea și documentația cadastrală nr. 17428/28.11.2017 - O.C.P.I. Argeș – B.C.P.I. Câmpulung, documentația cadastrală nr. 1909/9.02.2018 – O.C.P.I. Argeș, extras de C.F. nr. 3195/5.03.2018 - O.C.P.I. Argeș – B.C.P.I. Câmpulung, certificat fiscal nr. 7134/5.03.2018 și adeverința de rol nr. 7135/5.03.2018 – ambele eliberate de Primăria mun. Câmpulung, act de dezmembrare aut. sub nr. 261/7.03.2018 – B.I.N. Alecsioiu Constantin, extras RNNRM.

Înaintea semnării, noi părțile, am citit personal actul, constatând că acesta corespunde pe deplin voinței noastre.

Prezentul contract a fost redactat și autentificat astăzi, 7.03.2018, la Biroul Individual Notarial Alecsioiu Constantin, într-un singur exemplar original.

**VANZATOARE,**  
**s.s. MITU ELENA**

**CUMPARATOR,**  
**s.s. RADU CĂLIN CRISTINEL**





ROMÂNIA  
Uniunea Națională a Notarilor Publici  
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL ALECSOIU CONSTANTIN  
Licența de funcționare nr.18/2535/23.01.2018  
Sediul : com. Mărăcineni, sat Argeșelu, nr. 58, jud. Argeș  
Operator de date cu caracter personal nr.22148  
Tel/fax: 0248/212202

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE nr. 262**  
**Anul 2018, luna martie, ziua 7**

În fața mea, ALECSOIU CONSTANTIN, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

1. **MITU ELENA**, domiciliată în mun. Pitești, str. Eremia Grigorescu, bl. P16, sc. A, ap.6, jud. Argeș, identificată cu BI seria BC nr. 969888/1981 – pol. Pitești, cod numeric personal 2370429034974, în nume propriu, respectiv
2. **RADU CĂLIN CRISTINEL**, domiciliat în comuna Poienarii de Muscel, sat Groșani, nr. 247, jud. Argeș, identificat cu CI seria AS nr. 758418/2011 – SPCLEP Câmpulung, cod numeric personal 1650527030036, în nume propriu,

toți de cetățenie română care, după citirea actului, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar original.

În temeiul art.12 lit. b) și art. 89 din Legea nr. 36/1995, republicată, **SE DECLARĂ**  
**AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a perceput onorariul de 420 RON + 79,80 RON (TVA), cu B. F. nr. 5 /7.03.2018.

S-a perceput tariful ANCPI pentru codul 2.3.2. în sumă de 60 RON, cu chitanța nr. 252606

/2018.

**NOTAR PUBLIC**  
**s.s.ALECSOIU CONSTANTIN**  
**L.s.**

Prezentul Duplicat s-a încheiat în 4 (patru) exemplare, de către Alecsoiu Constantin, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

**NOTAR PUBLIC**  
**ALECSOIU CONSTANTIN**

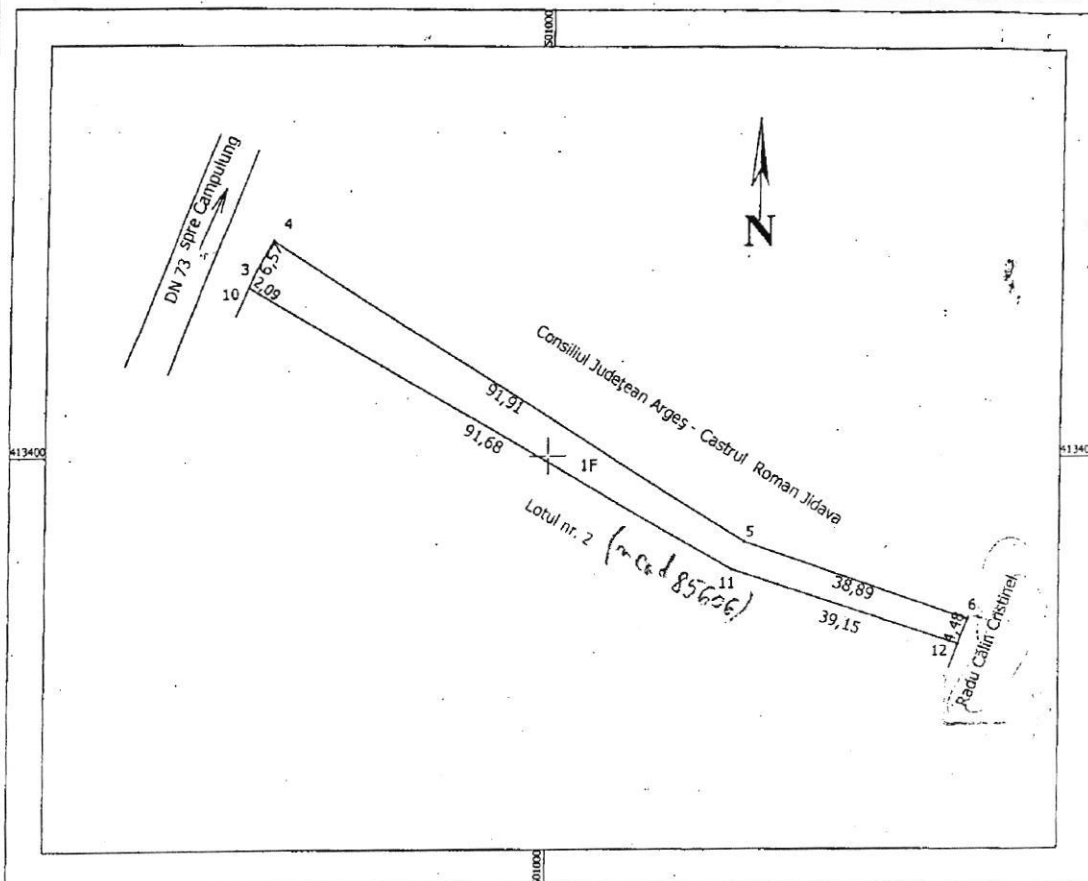




## PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
85605	808mp	Intravilan T34 Mun. Câmpulung, str. Șoseaua Națională f.n., punct "Jidava"
Cartea Funciară nr.	UAT	CÂMPULUNG



## A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața [mp]	Mențiuni
1	F	808	Terenul este împrejmuit cu gard
Total		808	

## B. Date referitoare la construcții

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

Suprafața totală măsurată a imobilului = 808 mp  
Suprafața din act = 808 mp

Executant: Geotopocad Concept SRL

Confirma executarea măsurătorilor teren, corectitudinea

documentației cadastrale și corespondența

acesteia cu realitatea din teren

CERTIFICAT  
DE  
AUTORIZARE  
Seriă 20-B-J nr. 1130  
SC. GEOTOPOCAD  
CONCEPT S.R.L.-B  
Clasa III  
Data: 20.11.2017

AUTORIZARE  
Seriă RO-AG-F, Nr. 0163  
DUMĂRESCU  
Categorie B  
Persoană fizică autorizată în activitatea de geodet și cadastru

Inspector:

Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și

atribuirea numărului cadastral  
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară  
Argeș

MALANCU MARIUS CALIN

Consilier gradul IA

Stampila BCPI

Data:

1909 / 09. FEB 2018







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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 85605 Câmpulung

Nr. cerere	3971
Ziua	16
Luna	03
Anul	2018
Cod verificare	100056247562

#### 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	85605	808	Teren împrejmuit;

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>3969 / 16/03/2018</b> Act Notarial nr. 261, din 07/03/2018 emis de Alecsiu Constantin;	
B1 Se înființează cartea funciară 85605 a imobilului cu numărul cadastral 85605/Câmpulung, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 85532 înscris în cartea funciară 85532;	A1
<b>3971 / 16/03/2018</b> Act Notarial nr. 262, din 07/03/2018 emis de Alecsiu Constantin;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE- bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) RADU CALIN-CRISTINEL, căsătorit cu 2) RADU IONELA-EMILIA	A1

#### C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările 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.

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

Formular versiunea 1.1



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL ARGHES**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPULUNG**  
**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 4548 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 PITEȘTI  
satul/sectorul cod postal strada PIATA VASILE MILEA  
1 bloc sc. etj. ap. tel. e-mail  
înregistrată la nr. 22371 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 85605 Nr. Carte funciară 85605  
sau identificat 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  
SUBZONĂ DE LOCUIRE CU REGIM MC DE ÎNALȚIME[P+2], CU POSIBILITĂȚI DE ÎNDEȘIRE  
CONFORM PUG

**2. REGIMUL ECONOMIC**

DESTINAȚIA ACTUALĂ: INTRAVILAN, ZONĂ 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**

Steren=808 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 ELECTRICALĂ, (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 ÎNSOTITĂ 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,  
TÂROIU IOAN ELIVIU



SECRETAR,

DIRECTIA TEHNICA

