

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: office@totalromproiect.ro
Nr. 52/29 04 2026

RAPORT DE EVALUARE

privind:

determinarea valorii de piață,
a apartamentului cu 2 camere si dependinte, situat in municipiul
Campulung, strada Emil Gârleanu , nr. 16, bloc 26, scara B, etaj 1 ,
apartament nr. 8, judetul Argeș

PROPRIETAR : MUNICIPIUL CAMPULUNG –DOMENIUL PRIVAT
SOLICITANT : MUNICIPIUL CAMPULUNG
DESTINATAR : MUNICIPIUL CAMPULUNG
EVALUATOR : TOTAL ROM PROIECT SRL



Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarii, 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:

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

Stimati parteneri,

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

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

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, precum si a conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobilul, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a bunurilor editia 2025 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

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

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

Cu stima,

SC TOTAL ROM PROIECT SRL
Membru Corporativ ANEVAR



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 imobilului supus 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 speciale si ipoteze special semnificative
10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor editia 2025
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 constructiei
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
2. Abordarea prin venit
3. Abordarea prin cost

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 01.01.2026, valabil pana la 31.12.2026
Reprezentanti societate	Catanoiu Mirela Administrator; e_mail: office@totalromproiect.ro;
Autor lucrare	Muscurel Gina , Membru titular ANEVAR, specializari EPI,
Evaluator autorizat	Legitimatie si parafa: 18552 / valabil 2026.
Solicitantul lucrarii	MUNICIPIUL CAMPULUNG
Identificare client	Cod fiscal 4122361
Adresa client	Municipiul Campulung , strada Negru Voda , nr 127, jud Arges
Utilizator desemnat	Municipiul Campulung
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluarii il constituie imobilul constand intr-un apartament, cu 2 camere si dependinte, situat la etajul 1al unui bloc de locuinte cu regim de inaltime P+4E, avand conform masuratorilor cadastrale: ▪ Aria utilă = 37,49mp ▪ Aria totală = 39,85 mp. Se detine si drept de coproprietate fortata si perpetua in cota parte indiviza de 250/10.000 asupra partilor din blocul de locuinte, care prin natura sau destinatia lor sunt in folosinta comuna a tuturor coproprietarilor cat si dreptul de folosinta asupra terenului aferent pe durata existentei constructiei in cota parte de 5 /100
Identificare	Nr. Carte Funciara: 80829-C1-U28 a municipiului Campulung , judetul Arges. Nr. cadastral apartament: 80829-C1-U28
An construire	1980
Stare tehnica	Bună.
Nivel de finisare	Mediu
Utilitati existente	Energie electrica.; apa-canal; gaze; telefonie; CATV.
Proprietar	Municipiul Campulung -Domeniul Privat
Adresa proprietatii	Municipiul Campulung , str Emil Garleanu , nr 16, bl 26, sc B ,et 1, ap 8, județul Argeș.
Cod postal	115100
Ipoteze speciale	Nu este cazul .
Data inspectiei	16.04.2026; inspectia s-a realizat de evaluator autorizat Gina Muscurel , in prezenta reeprezentantului solicitantului.
Data evaluarii	16.04.2026 .



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

SC TOTAL ROM PROIECT
Membbru Corporativ ANEVAR

GINA MUSCUREL
Evaluator autorizat EPI
Legitimatie 18552 valabila 2026



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

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

Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un 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 editia 2025

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client: Municipiul Câmpulung

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

Utilizator desemnat : Municipiul Câmpulung

3. Utilizarea desemnata

Evaluarea este realizata pentru vanzare

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

4. Identificarea imobilului supus evaluarii

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

Aria utilă = 37,49 mp.

Balcon = 2,36 mp

Aria totală = 39,85 mp.

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

Adresa : municipiul Campulung , str Emil Garleanu , nr 16, bl 26, sc B , etaj 1 , ap 8, județul Argeș

Cod postal : 115100

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

Carte Funciara : 80829-C1-U28

Proprietar: : Municipiul Campulung –Domeniul Privat

5. Tipul valorii

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

6. Data evaluarii:

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

Data evaluarii : 16.04.2026 .

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

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

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

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



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

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

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre proprietar si banca;
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala etc;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

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

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

9. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative :

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

Aspectele juridice:

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

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, 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-a realizat o analiza structurala a cladirilor, nici 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;
- acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/construcțiilor;

Mediu

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

Metodologie

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



Consultanta viitoare:

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

Alte date

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale.
- Valoarea estimata in prezentul raport nu reprezinta valoare de asigurare.

Ipoteze speciale : Nu sunt

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

11. Declararea conformitatii evaluarii

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

SEV100 – Cadrul general al evaluarii ;
SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii
SEV102 – Tipuri ale valorii ;
SEV103 – Abordari in evaluare ;
SEV 104 - Informatii si date de intrare ;
SEV 105 - Modele de evaluare ;
SEV 106 - Documentare si raportare ;
SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
Ghidurile de evaluare
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

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



II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate:

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

Releveu apartament cu nr. Cadastral 80829-C1-U28

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

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

2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Imobilul este situat in zona mediană a localitatii Campulung.

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

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

Zona:

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

Utilitati:

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

Artere de circulatie:

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

Ambient

- Ambient civilizat;
- Trafic auto mediu;



- Trafic pietonal mediu.

Informații despre amplasament

- Bloc de locuințe cu regim de înălțime P+4E, construit în jurul anului 1980.

4. Descriere amplasament

Construcția de bază:

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

Apartamentul:

- Conform documentației cadastrale are următoarele suprafețe:

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

Compartimentare:

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

La data evaluării imobilul deține :

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

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

5. Date privind impozitele și taxele

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

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

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



III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Imobilul analizat este localizat în municipiul Campulung , județul Arges .

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

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

Procesul analizei pieței, se face în 6 pași :

1. Definirea produsului imobiliar

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

2. Delimitarea pieței

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

3. Analiza cererii

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

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

- populația din aria pieței;
- veniturile și salariile;
- tipologia locurilor de muncă și rata șomajului;
- considerente financiare, cum ar fi nivelul economiilor, condițiile de creditare;
- planul de urbanism și direcțiile de dezvoltare urbanistică;
- factorii ce afectează atractivitatea vecinătății: geografia/geologia, climatul, topografia, drenajul, stratul de fundație și barierele naturale sau artificiale;
- structura taxelor locale și a administrației;
- disponibilitatea facilităților și serviciile publice.

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

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

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

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

4. Analiza ofertei

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

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

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

5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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



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

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

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



IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



V. EVALUARE

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

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

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

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

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

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

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

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

Elementele necesare calculului valorii apartamentului sunt :

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

cheltuieli cu intretinerea si reparatiile cladirii. De asemenea, nu au fost estimate cheltuieli variabile cu utilitatile deoarece acestea cad in sarcina chirasilor;

- Rata de capitalizare c reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o analiza a vanzarilor, respectiv a chiriilor pentru proprietati comparabile. Astfel, rata de capitalizare luata in considerare, din motive legate de diminuarea riscului utilizatorului, a fost considerata de cca. 4%, fiind determinata pe baza informatiilor de piata;

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

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

Deoarece nu au fost identificate suficiente date de piata , aceasta abordare nu a fost aplicata .

Abordarea pe bază de costuri: stabileste valoarea proprietatilor imobiliare prin estimarea costului de realizare a unei constructii noi cu o utilitate egala. In cazul proprietatilor vechi, abordarea ia in considerare estimarea deprecierei care include atat deteriorarea fizica, cat si deprecierea functionala si externa. Costul de inlocuire se refera la realizarea unei constructii cu utilitate comparabila, folosind proiectele si materialele utilizate in mod curent pe piata.

Etape procedurale in aplicarea metodei costurilor:

- estimarea valorii terenului in ipoteza ca este liber si disponibil pentru a fi realizata cea mai buna utilizare a sa;
- estimarea costului de inlocuire a constructiilor atasate terenului (incluzand costurile directe si indirecte);
- estimarea deprecierei constructiilor (imobilelor): deprecierea fizica, neadecvarea functionala si deprecierea din cauze externe;
- scaderea deprecierei cumulate din costul total de inlocuire pentru a obtine costul net (CIN);
- estimarea costului net si pentru alte constructii adiacente sau imbunatatiri ale amplasamentului;
- adaugarea costului net al imbunatatirilor la costul total net al imobilului;
- adaugarea valorii terenului pentru a se obtine valoarea intregii proprietati.

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



VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea de piata: 25.500 eur echivalent a 129.831 lei

SC TOTAL ROM PROIECT
Membru Corporativ ANEVAR

GINA MUSCUREL
Evaluator autorizat EPI
Legitimatie 18552 valabila 2026

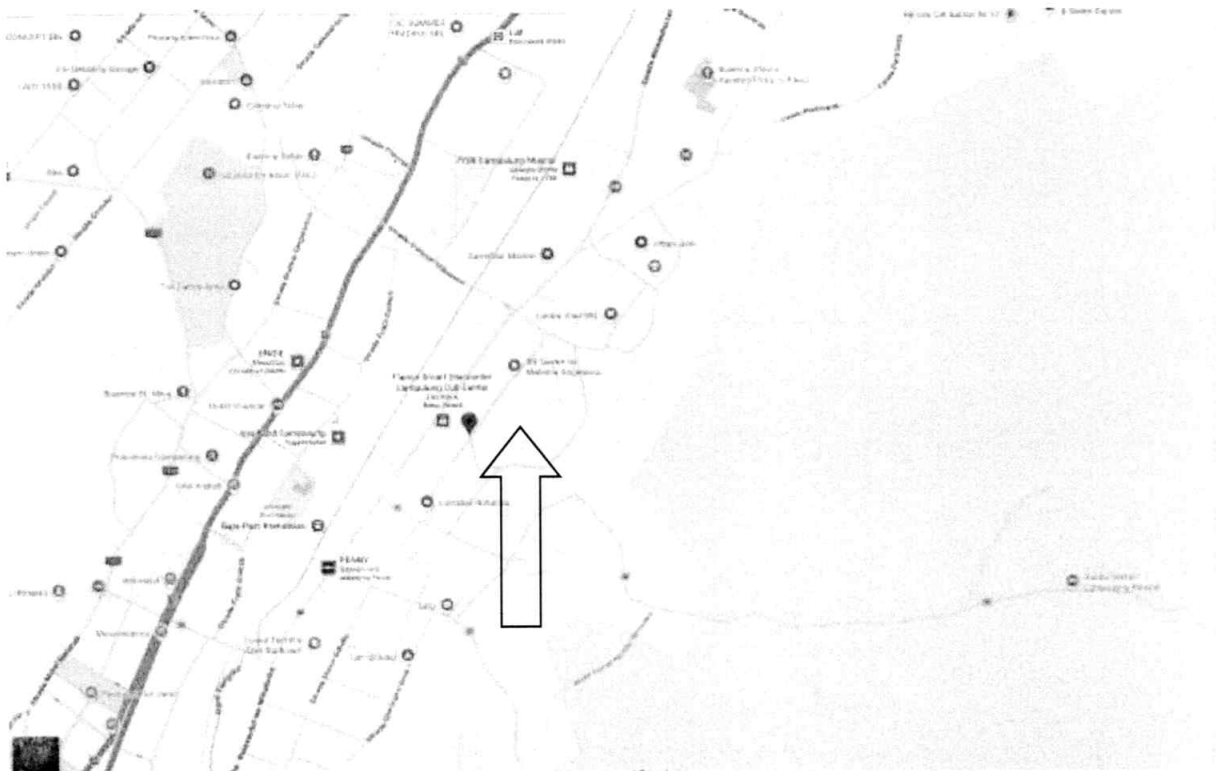


VII. ANEXE

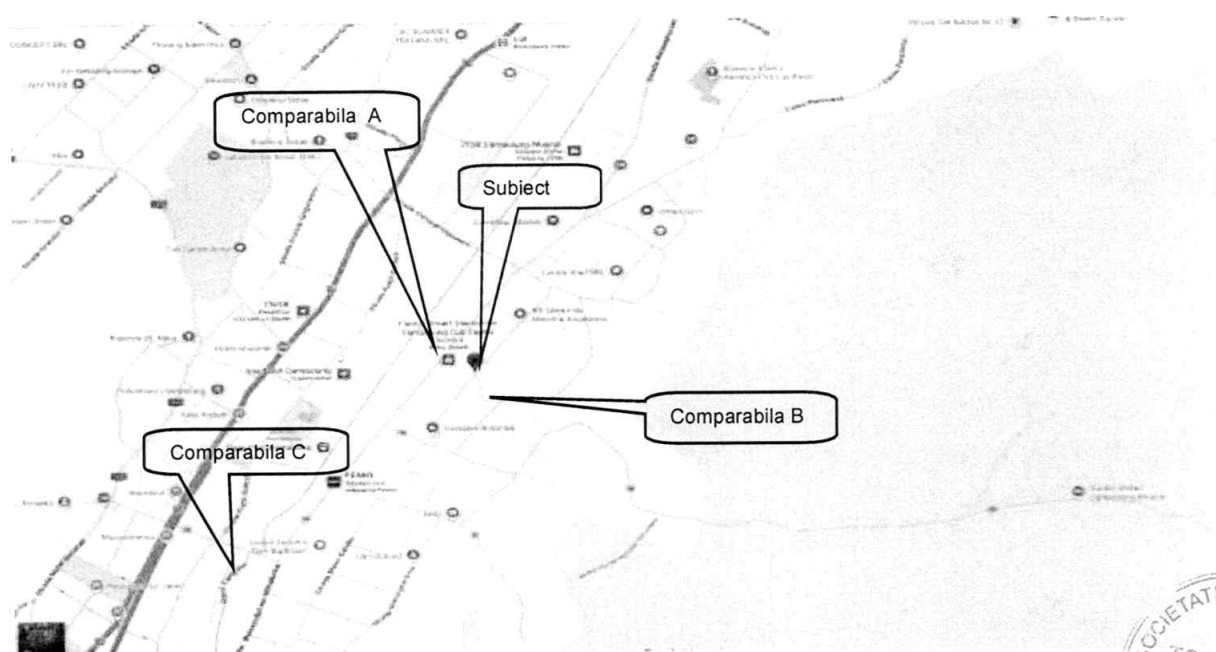
Localizare
Fotografii ale proprietatii
Anexe de calcul
Date despre vanzari si cotate
Documentele de proprietate si cadastru



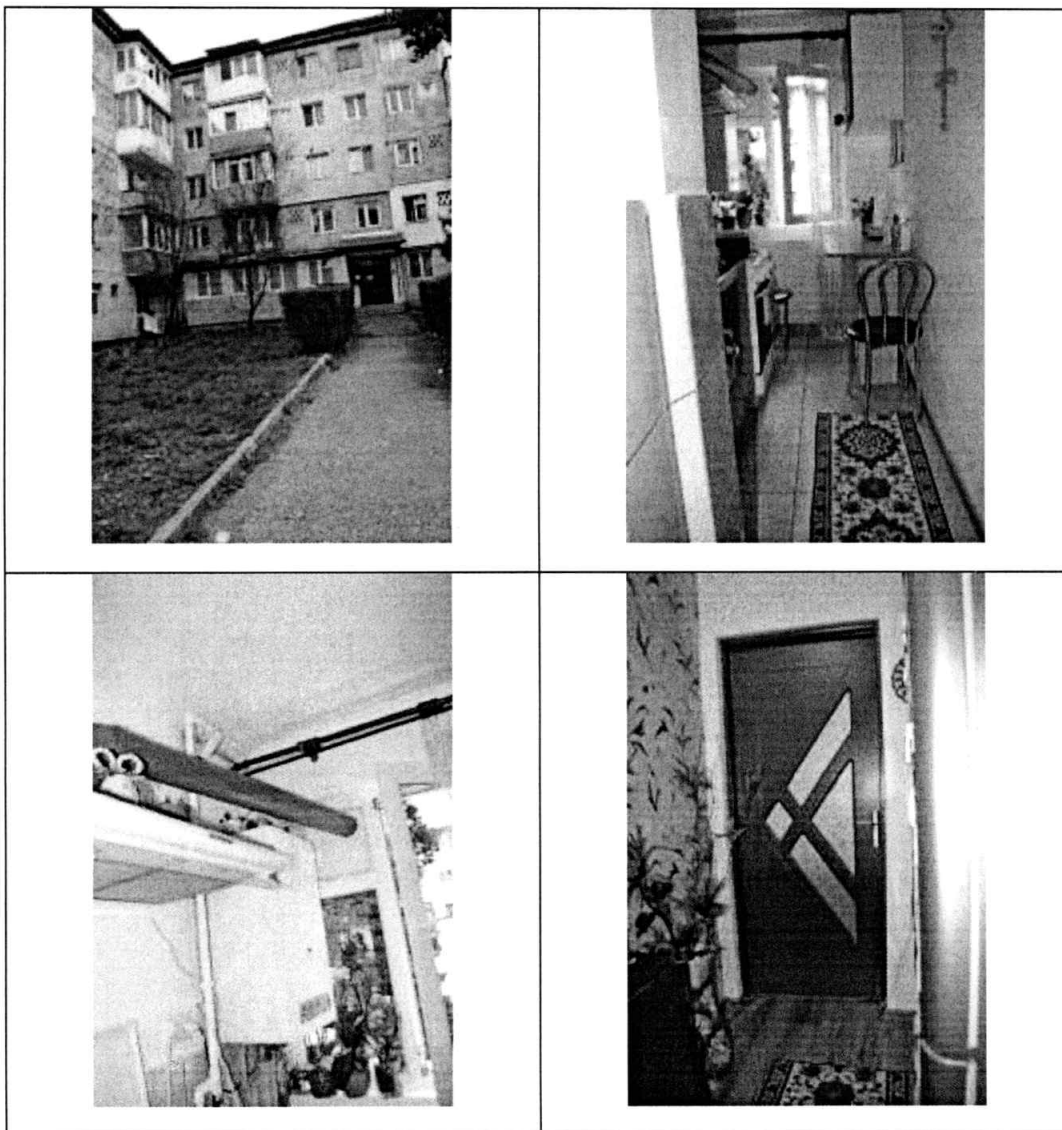
Localizare proprietate subiect:

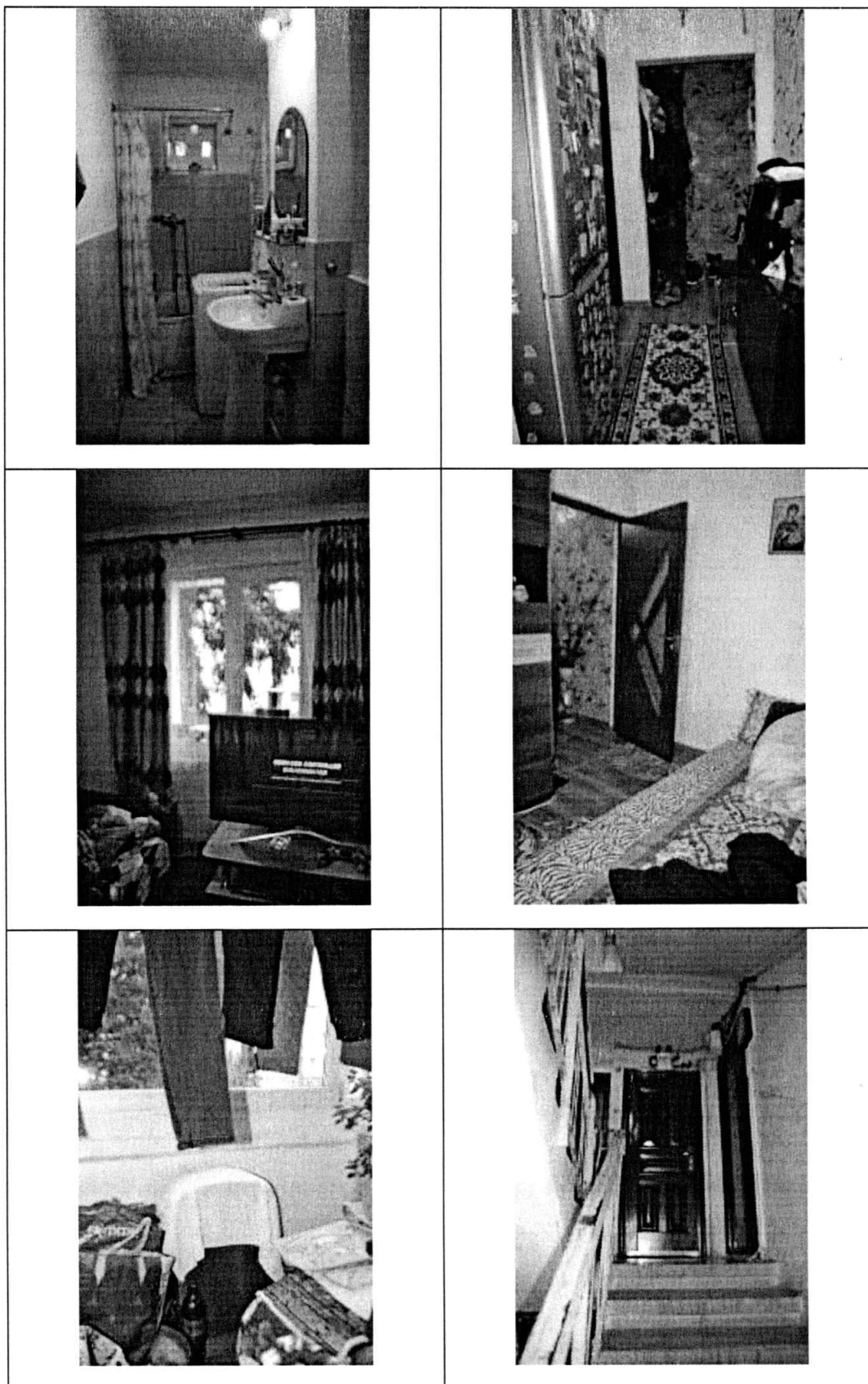


Localizare comparabile



Fotografii ale proprietatii





Anexe de calcul

Abordarea prin piata

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

<i>Etajul</i>	<i>1</i>	<i>Parter</i>	<i>3</i>	<i>P/P+4</i>
Ajustare (%)		10%	0%	10%
Ajustare (EUR)		2.430	0	2.700
Pret ajustat (EURO)		26.730	34.650	29.700
Anul PIF	1980	1980	1970	1980
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		26.730	34.650	29.700
Compartimentare	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat	decomandat
Ajustare (%)		0%	0%	-5%
Ajustare (EUR)		0	0	-1.485
Pret ajustat (EURO)		26.730	34.650	28.215
Suprafata (mp)	37,49	34,00	60,82	50,00
Diferenta de suprafata (mp)		-3,49	23,33	12,51
Ajustare (EUR)		0	-11.665	-6.255
Pret ajustat (EURO)		26.730	22.985	21.960
Finisaje/dotari	medii	medii	inferioare	medii
Ajustare (%)		0%	10%	0%
Ajustare (EUR)		0	2.299	0
Pret ajustat (EURO)		26.730	25.284	21.960
Centrala termica proprie	da	da	da	nu
Ajustare (EUR)		0	0	1.500
Pret ajustat (EURO)		26.730	25.284	23.460
Anexe (terasa, garaj, boxa)	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
Preț ajustat (EURO)		26.730	25.284	23.460
Componente nonimobiliare	Nu	da	nu	da
Ajustare		-1.200	0	-1.200
Pret ajustat (EURO)		25.530	25.284	22.260
Ajustare totală netă (EURO)		1.230	-9.367	-240
Ajustare totală netă (%)		5%	-24%	-1%
Ajustare totală brută (EURO)		3.630	13.964	17.640
Ajustare totală brută (%)		13,44%	36,27%	70,56%
Proprietatea comparabila A a inregistrat cea mai mica ajustare bruta (%)				
VALOARE DE PIATA PROPUȘĂ		25.500 €		
VALOARE DE PIATA PROPUȘĂ		129.830,70 lei		



Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza tendintei. Exista situatii in care se aplica ajustari pe baza de cost cum ar fi costul de inlocuire net al centralei termice sau costuri pentru componente nonimobiliare. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare / tranzactiilor se prezinta astfel:

Tipul tranzactiei

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

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

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

Drepturi de proprietate transmise

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

Conditii de vanzare

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

Condiții de finanțare

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

Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Ajustari	0	0	0

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

Conditii de piata

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



**ajustare
aplicat**

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

Localizare

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

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

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

Etajul

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

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

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

Anul PIF

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

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

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



În funcție de tipul finisajelor, de vechimea, natura și amploarea amenajărilor efectuate asupra locuinței, cumpărătorii recunosc un plus de valoare și există disponibilitatea acestora de a plăti mai mult pentru finisaje de rafinament și dotări moderne. În funcție de tipul de finisaj, inferior, superior, mediu, mediu-superior, diferența de preț este dată de costurile necesare pentru a aduce subiectul la aceleași standarde cu imobilele comparabile. Comparabila 1 detine finisaje moderne. Modernizarile actuale din apartamentul subiect sunt efectuate de către chirias și nu au fost luate în calcul în estimarea valorii de piață.

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

Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață ținând cont de gradul de finisaj dintre subiect și comparabile și estimează costurile de aducere la același grad de finisaj a comparabilelor cu subiectul

Centrala termică proprie

În general, în funcție de existența sau nu a centralei termice, diferențele de preț sunt în general cuprinse în intervalul 1500-2000 euro.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	favorabilă	favorabilă	similară
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare negativă	nu se ajustează
Valoare ajustare aplicată	0	0	0

Comparabilele sunt similare.

Anexe (terasă, garaj, boxă)

Nu este cazul.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Valoare ajustare aplicată	0	0	0

Componente nonimobiliare



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

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

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



Date despre vânzări și cotații

Oferte de vânzare:

Comparabilă 1:

<https://mmimobiliarexpert.ro/apartament-2-camere-cf-3-et-p-in-visoi-campulung-muscel-ag-113027.html>

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

Câmpulung Muscel - zona Visoi

ID Oferta: 13027

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

Pret: 27.000 €



**Apartament
2 Camere**

Vișoi, Câmpulung Muscel

PARTER

Argeș

- Baie & Bucătărie
- Confort 3
- Acces Facil

27.000 EURO

PREȚ FIX - NENEGOCIABIL

MAK IMOBILIAR EXPERT



Mak Adalbert

0745930886

Cu ajutorul nostru veți găsi cel mai bun apartament în zona Argeș și Câmpulung Muscel. Mak Imobiliar Expert vă pune la dispoziție informații verificate și sigure.

Intermedieri tranzacții imobiliare case și apartamente din zona Argeș și Câmpulung Muscel.

Trimite un mesaj

Email

Telefon

Message text

☐ Am citit și sunt de acord cu termenii și condițiile acestui website

Trimite



2 camere

37 m²

Protejura

40

Share 0.0k Twitter

Caracteristici

Taxe notariale

Calculator credite

Harta

CARACTERISTICI

ID oferta	13027
Pret	27.000 €
zona	Visoi
Nr camere	2 camere

Abonează-te la newsletter pentru a primi cele mai noi oferte

Trimite

☐ Am citit și sunt de acord cu termenii și condițiile acestui website

Trimite

56.000 EUR



Share 2.4k Twitter

Aboneste-te la newsletter pentru a primi cele mai noi oferte

Enter

☐ Am citit și sunt de acord cu termenii și condițiile acestui website

Trimite

Caracteristici Taxe notariale Calculator credite Harta

CARACTERISTICI

ID oferta	13027
Pret	27 000 €
zona	Vișoi
Nr camere	2 camere
Etaaj	Parter
Suprafata	34 m ²
Clase energetica	C
Agent	Mak Adalbert
Actualizat la	2026-04-05 04:58:05
Nr afisari	49

SPECIFICATII

Grad mobilare	Semimobiliare
Numar bai	1
Grad finisaj	Finisat
Structura de rezistenta	Caramida
Gresie	da
Faiana	da
Geam baie	da
Masina de spalat	da
Parcare	da
Parchet	da
Masina de spalat	da
Geamuri termopan	da
Izolatie termica	da
Microcentrale	da
Apa	da
Gaz	da



Internet	da
Canalizare	da
Acoperis	da

Apartament 2 camere Vișoi, parter, 27.000 euro

Meta descriere:

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

Descriere (max. 2000 caractere):

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

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

Poziționarea la parter oferă acces facil, fiind potrivit pentru persoane în vârstă sau pentru închiriere rapidă.

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

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

Preț: 27.000 euro FIX (nu se negociază).

Caracteristici:

- Tip: apartament 2 camere
- Confort: 3
- Etaj: parter
- Compartimentare: simplă
- Bucătărie
- Baie
- Zonă: Vișoi
- Acces: facil
- Ideal pentru investiție
- Preț fix:
apartament 2 camere Vișoi de vânzare
apartament ieftin Câmpulung Muscel
imobiliare Argeș apartament
apartament parter Vișoi
apartament confort 3 Argeș
locuință 27.000 euro
investiție imobiliară Câmpulung
apartament mic Argeș
proprietate Vișoi Câmpulung
apartament de vânzare Argeș

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

Vând apartament cu 2 camere cu baie și baie și bucatărie în vișoi zonă Vișoi, parter, Câmpulung Muscel, Argeș

Preț: 27.000 euro nu se negociază -Preț FIX

 Mak Adalbert

 0745930886

Trimite un mesaj

Email

Telefon



Comparabila 2:

<https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-campulung-muscel-autogara-mobilat-3-camere-270226797>

De vânzare – Apartament 3 camere- Câmpulung

Câmpulung Muscel - Căminul de copii - vezi harta

38.500 €

Rata de la 6,71 ROY/ună [calculază credit](#)

Daniel Ciuce
Agent imobiliar
Kasa Franciza Imobiliare (FNC)

0749604235
0749604235

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[Facebook](#) [Twitter](#) [LinkedIn](#) [Email](#)

[Raportează anunț](#)

Cum intenționezi să faci achiziția?

☐ Credit ☐ Cash

[Activează notificările](#)
pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare

[Activează Notificările](#)

Descriere apartament

Vă propunem spre vânzare un apartament spațios, compus din 3 camere independente, situat în municipiul Câmpulung Muscel pentru o familie sau o investiție.

Suprafață utilă: 90,92 mp
Balcon: 3,66 mp
Compartimentare: living, 2 dormitoare, bucatărie, baie, hol și balcon
Apartamentul este luminos și bine compartimentat.
Situat într-o zonă liniștită și cu acces facil la magazine, școli, medicină de transport.

[Citește mai mult](#)

[Semnează comandă](#) [Mobilat Parțial](#) [1 balcon](#) [Centră proprie](#) [Necesită renovare](#)

Detalii apartament

ID anunț: KTU3000611 Actualizat în: 11 Decembrie 2025

NP: bucatărie 1 Nr. băi: 1

Tip imobil: Bloc de apartamente Regimul de folosință: P+10E

Utilități

Destinație	Poreți
Residențial, Broun	Fără țigă, Vopsea lavabilă
Podale	Ușă intrare
Ceramic, Mochetă	Aluminiu



Descriere apartament

Vă propunem spre vânzare un apartament spațios, compus din 3 camere și dependințe, situat în municipiul Câmpulung, ideal pentru o familie sau ca investiție.

Suprafață utilă: 60.82 mp
Balcon: 5.65 mp
Compartimentare: living, 2 dormitoare, bucatărie, baie, hăi și balcon
Apartamentul este suficient și bine compartimentat
Situat într-o zonă liniștită, cu acces facil la magazine, școli, mijloace de transport

Citește mai mult

Semidecomandat Mobilat Parțial 1 Balcon Centrală proprie Necesită renovare

Detalii apartament

ID anunț: XDUG0006U Actualizat în: 11 Decembrie 2025

Nr. bucătărie: 1 Nr. baie: 1

Tip imobil: Bloc de apartamente Regimul imobiliar: P+10E

Utilități

Destinație

Rezidențial Biserici

Podole

Grădini Moșii

Ferestre cu geam termopan

PVC

Bucătărie

Mobilată

Alte spații utile

Depozit

Utilități

Curent Apă Canalizare Gaze

Comision

3%

Pereti

Făianță Vopsea lavabilă

Ușa intrare

Aluminiu

Contorizare

Apometrie

Electrocasnice

Frigider Cuptor microunde Aragaz Hota

Dotări imobil

• Lift Interfon

Amenajare străzi

Asfaltate Buminat străzi
Mijloace de transport în comun

Vecinătăți

Pepeco, Scandinavia Second Hand, Patiserii, Magazine, Profi, Restaurante, Școli și Grădini

Puncte de interes



Stampa circulară a societății comerciale TOTAL ROMANIA S.R.L. cu semnătură și numărul 3.

Grad finisaj	Finisat
Structura de rezistență	Prefabricată
Gresie	da
Plăci	da
Geam baie	da
Mașină de spălat	da
Parcare	da
Parchet	da
Mașină de spălat	da
Geamuri termopan	da
Apa	da
Cablu TV	da
Internet	da
Acoperiș	da

Apartament 2 camere, parter, mobilat, Apa Sărată, Câmpulung

Mla descriere:

Apartament 2 camere, confort 1, parter, 50 mp, mobilat, zona Apa Sărată, Câmpulung Muscel. Ideal pentru locuință sau investiție.

Descriere:

Ofertă spre vânzare un apartament cu 2 camere, confort 1, situat la parterul unui bloc, cu 4 etaje, în zona Apa Sărată din Câmpulung Muscel, județul Argeș.

Caracteristici principale:

- Suprafață utilă: 50 mp
- Compartimentare: Decomandat
- Etaj: Parter din 4
- Structură: Prefabricată
- Finisaje: Gresie, Plăci, parchet
- Geamuri: Termopan
- Bucătărie și baie: Complet utilate
- Mobilare: Complet
- Incalzire: Acize teracotă, rețeaua de gaze este disponibilă la scară, necesită instalarea unei centrale termice și a caloriferelor
- Utilități: Apă, electricitate, canalizare, internet, cablu TV
- Anexe: Magazie pentru terose
- Clasa energetică: C
- apartament 2 camere Câmpulung
- apartament parter Apa Sărată
- apartament mobilat Argeș
- apartament confort 1 Câmpulung
- apartament de vânzare Câmpulung Muscel

Apartamentul este ideal pentru locuință permanentă sau investiție, oferind un confort optim și acces facil la facilitățile orașului.

Apartament 2 camere situat în Apa Sărată, Câmpulung Muscel, Argeș.

Vânzare "la cheie" - mobilat, baie și bucătărie, gresie/plăci, Hol, Anexă, Rețeaua de gaze valabilă, necesită instalare calorifere, centrală, etc. Magazie terose valabilă.

Pret: 28.000 euro



Documentele de proprietate si cadastru



Incheiere Nr. 4173 / 13-03-2019



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

Dosarul nr. 4173 / 13-03-2019

INCHEIERE Nr. 4173

Registrator: ANDRA STANESCU

Asistent: CRISTINA IONELA BANZEA

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

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

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

pentru serviciul având codul 211

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

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

Prezenta se va comunica părților:

CAPLAN BOGDAN-GEORGIAN
MUNICIPIUL CAMPULUNG -PRIN PERS. AUTORIZATA

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

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

29-03-2019

ANDRA STANESCU

CRISTINA IONELA BANZEA

STANESCU ANDRA
REGISTRATOR

(parafe și semnătură)

(parafe și semnătură)

*) 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.





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 80829-C1-U28 Câmpulung

Nr. cerere	4173
Zona	13
Luna	03
Anul	2019



100067491173

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Câmpulung, Str Emil Gârleanu, Nr. 16, Bl. 26, Sc. B, Et. 1, Ap. 8, Jud. Arges
Părți comune: CASA SCARII

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	80829-C1-U28	-	37,49	250/10000	5/100	apartament compus din doua camere si dependinte; Su= 37.49 mp; Sb= 2.36 mp; St= 39.85 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI .

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





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

Unitate individuală, Adresa: Loc. Câmpulung, Str Emil Gârleanu, Nr. 16, Bl. 26, Sc. B, Et. 1, Ap. 8, Jud. Argeș

Parti comune: CASA SCARII

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	80829-C1-U28	-	37,49	250/10000	5/100	apartament compus din doua camere si dependinte; Su= 37.49 mp; Sb= 2.36 mp; St= 39.85 mp

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

29-03-2019

Data eliberării,

29/03/2019

Asistent Registrator,
 CRISTINA IONELA BANZEA

(parafă și semnătură)

ASISTENT REGISTRATOR

Asistent Registrator,
 CRISTINA IONELA BANZEA
 (parafă și semnătură)





RELEVU APARTAMENT
Scara 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
80829	965	MUN.CAMPULUNG,STR.EMIL GARLEANU NR.16,BL.26,SC.B,ET. 1,AP.8	
Cartea Funciara colectiva nr		UAT	CAMPULUNG
Cod unitate individuala (U)	80829-C1-U-22	CF individuala	

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
nr. 9605
MALANCU MARIUS CALIN
Director executiv
4173 / 15 MAR 2019

Numr. Incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila, [mp]
1	HOL	3.48
2	SUFRAGERIE	13.40
3	DORMITOR	11.86
5	BAIE	3.78
6	BUCATARIE	4.30
7	DEBARA	0.63
Suprafata Utila = 37.49 mp		
4	BALCON	2.98
Suprafata Locuina = 39.87 mp		
Executant: Ing. Capitan Bogdan-Cristian		Data: 01.02.2019
Receptionat: CAPITAN BOGDAN-CRISTIAN		Data:

12





PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPULUNG
JUDETUL ARGES
Nr. 26977 Din 05.12.2017



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

Incheiata astazi 08.11.2017

Subsemnatii Chirvasiu Cristina, Serb Nicoleta, din cadrul compartimentului urbanism al Primariei Municipiului Campulung, am procedat la verificarea ap.8 din Bl. 26, sc. B, et.1, str. Emil Garleanu, nr.16, Campulung, jud. Arges si am constatat urmatoarele:

Blocul in care este situat apartamentul are urmatoarele caracteristici:

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

Instalatii:

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

NOTA:

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

- dormitor (11,86 mp), camera de zi (13,49 mp), bucatarie (4,30mp), baie (3,76mp), debara (0,63mp), hol (3,45mp), necesita urmatoarele reparatii:

1. TENCUIELI ZUGRAVELI

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

2. VERIFICARE INSTALATII SANITARE BUCATARIE

Desfaceri:

- inlocuire conducta 2ml,



Montaj.

- chiuveta 1 buc.,
- baterie 1 buc.,
- racord 1 buc.,
- robinet trecere 1 buc.,
- teava cupru - 2ml.

3. VERIFICARE INSTALATIE BAIE

Desfaceri:

- cada 1 buc.,
- chiuveta 1 buc.,
- WC 1 buc.,
- oglinda 1 buc.,
- etajera 1 buc.,
- baterii 2 buc.

Montaj:

- cadita dus 1 buc.
- lavoar 1 buc.,
- WC-1 buc.,
- capac WC-1 buc.
- baterie - 2buc.,
- etajera - 1 buc.,
- oglinda - 1 buc.,
- suport prosop 1 buc.,
- suport hartie igienica 1 buc.,
- teava 12ml,
- robineti de trecere 6 buc.

4.PARDOSELI

Desfaceri linoleum (dormitor si sufragerie - 26mp),

Montaj:

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

5.INSTALATIE ELECTRICA

Desfaceri:

- prize 5 buc.,
- intrerupatoare 2 buc.,
- comutatoare 3buc.,



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

Montaj:

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

7. TAMPLARIE

Desfaceri:

usa intrare ap.

- 1 buc.(900mm x2050mm),

usi interioare 4 buc:

- 2 buc. (750mm x 2050mm),
- 2 buc. (900mm x 2050mm),

usa balcon

- 1buc. (800mm x 2220mm)

usi debara

- 2 buc

Montaj:

usa metalica intrare ap.

- 1 buc.(900mm x2050mm)

usi interioare 4 buc.:

- 2buc. (750mm x 2050mm),
- 2buc. (900mm x 2050mm),

usa balconPVC

- 1buc. (800mm x 2220mm)

Desfaceri:

ferestre:

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



Montaj:

ferestre PVC:

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

8.INCALZIRE

Montaj:

centrala termica murala 24kw;

calorifere:

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

instalatie aferenta din teava de cupru cu accesoriile necesare.

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

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

COMPARTIMENT URBANISM

ing. Constantin VALSANESCU

ing. Cristina CHIRVASIU

ing. Nicoleta SERB



Municipiul Campulung

Referitor executie lucrari :

„Reparatii tencuieli, zugraveli si vopsitorii la ap 8 din bloc 26, scB, et1, str. Emil Garleanu nr.16, Campulung, judetul Arges”

Se renunta (NR) la urmatoarele articole:

1. RPCO56A demontari tamplarie din lemn (usi, ferestre, obloane, cutii rulou, masti, etc)- 3.14mp
2. CK23C ferestre din mase plastice – 1.23 mp
3. 700N425 ferestre din profile pvc – 1.23mp
4. CK03A usi din lemn – 0.41 mp
5. 2648243 usa interioara mdf -0.41 mp
6. CG18A plinte si scafe din grosie ceramica – 15.4 mp
7. RPEE01A – montarea intreruptoarelor – 1 buc
8. IB02C – convectori radiator tip panou – 1 buc
9. 631N464 radiator din otel tip panou 22, H=600 si L=1000 – 1 buc
10. robinet cu ventil dublu reglaj – 2 buc
11. 502N107 robinet pt radiator retur d=1/2 – 1 buc
12. 502N113 robinet pt radiator tur d=1/2 – 1 buc
13. IC31A teava din cupru montata prin sudura – 30 m
14. IC31B teava din cupru montata prin sudura – 25 m
15. IC34A piese de legatura din cupru – 50 buc
16. IC34B piese de legatura din cupru – 8 buc
17. IC34B piese de legatura din cupru – 36 buc
18. IC34I piese de legatura din cupru – 4 buc
19. IC40D bratară pentru fixarea conductelor – 8 buc

Se adauga (NCS) urmatoarele articole:

1. RPCT12 asin razuirea si curatirea zugravelilor vechi la pereti si tavane – 15 mp
2. CF08C glet aplicat manual pe tencuieli interioare – 15 mp
3. RPCR08A vopsirea (vopsitorii lavabile) cu vopsea lavabila – 15 mp
4. CK13asim tamplarie din profile pvc – 5.8 mp
5. CI06asim placaj faianta cu placi colorate – 4.5 mp
6. RPSA20B montarea tevii din mat plastic(PE,PP,PP-R) – 24 m
7. RPEE03A montarea prizelor bipolare – 2 buc



Diriginte de santier
ing. Roxana Tatulescu



Municipiul Campulung

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

Nr.15579/23.05.2018

privind lucrări "Reparații tencuieli, zugrăveli și vopsitorii la ap.8 din bloc 26, scB, et1, str. Emil Gârleanu nr.16, Campulung, jud. Argeș", executate în baza contractului nr.10714/10.04.2018 încheiat între Municipiul Campulung și SC ELVAMAR STRUKTUR SRL,

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

2. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea în intervalul 23.05.2018, fiind formată din:

Președinte - Chirvasiu Cristina

Membrii - Serb Nicoleta

- Barbu Mihaela

Secretar - Tatulescu Roxana

3. Au mai participat la recepție:

Ionescu Marius - SC ELVAMAR STRUKTUR SRL

4. Constatările comisiei de recepție:

4.1. Din documentația scrisă și desenată necesară a fi prezentată au lipsit sau sunt incomplete piesele cuprinse în lista anexă nr. 1 - nu este cazul

4.2. Cantitățile de lucrări cuprinse în lista anexă nr. 2 nu au fost executate - nu este cazul

4.3. Lucrările cuprinse în lista anexă nr. 3 nu respectă prevederile proiectului - nu este cazul

4.4. Valoarea declarată a investiției este de 30 015,68 lei inclusiv TVA

5. Comisia de recepție, în urma constatărilor făcute, propune - Admitere recepției

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

7. Comisia de recepție recomandă următoarele - Admiterea recepției

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

Comisia de recepție

Specialist

Președinte - Chirvasiu Cristina

Membrii - Serb Nicoleta

- Barbu Mihaela

Secretar - Tatulescu Roxana

Ionescu Marius - SC ELVAMAR STRUKTUR SRL





JUDETUL ARGES
MUNICIPIUL CAMPULUNG-DIRECTIA ECONOMICA SI FISCALA
SERVICIUL ADMINISTRARE VENITURI PERSOANE FIZICE SI JURIDICE

Sediul : Str. Negru Voda, nr. 127, Campulung ; CIF : 4122361
Tel : 0248511034 ; Fax: 0248510055, e-mail: campulung@muscel.ro

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. 2/504/31.05.2018

pentru suprafețe cu destinația de locuință

CAPITOLUL I - PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1 Prezentul contract de închiriere se încheie între:

a) Municipiul Campulung

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

b) ȘERBĂNEL ELENA cu domiciliul în loc. Campulung, str. Emil Garleanu, nr. 12, bl. 17, sc. C, et. 1, ap. 14, jud. Arges, CNP. **2680901030013**, posesoare al B.I./C.I. seria AZ, nr. 131833, eliberată de Municipiul Campulung la data de 08.09.2016 în calitate de locatar(chirias) în baza Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr. 1275/2000, O.U.G. nr. 40/1999 modificată și completată prin Legea nr. 241/2001, H.G. nr. 310/2007, Legii nr. 71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, Titlul IX Capitolul V art. 1.777-1.835 Cod Civil ,a **declaratiei notariale** data de **Șerbănel Elena** autentificată sub nr. **990/24.05.2018** la B.I.N Ionescu Cornelia , a **declaratiei notariale** data de **Ciobănoiu Adriana** autentificată sub nr. **49/16.01.2018** la B.I.N Ionescu Cornelia ,aflate în duplicat original la dosar , a **PV nr. 31553/18.10.2017** și **Repartitiei nr. 15729/24.05.2018**, a intervenit prezentul contract.

**CAPITOLUL II.- OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERII,
PREȚUL ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ**

Art. 2 (1) Municipiul Campulung, închiriază chirieiului ȘERBĂNEL ELENA locuința conventională situată în **Campulung, strada Emil Gârleanu , nr.16, bl.26,sc.B ,et.1,ap.8.**

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

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

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

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

-de către locatar **53 lei**,

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

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

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

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

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

CAPITOLUL III - DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

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

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

CAPITOLUL IV. - OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 8 Obligațiile locatorului:

- a) să predea locatarului locuința în stare normală de utilizare, dotată cu echipamentele menționate în procesul verbal de predare - primire în stare bună de funcționare;
- b) să mențină locuința în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii;
- c) să asigure folosința locuinței închiriate pe toată durata contractului, garantând pe locatar contra viciilor ascunse ori contra tulburării folosinței bunului;
- d) locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care locatarul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului.

Art. 9 Obligațiile locatarului:

- a) să achite cheltuielile cu titlu de chirie în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- b) să achite lunar la asociația de locatari/proprietari cheltuielile de întreținere care rezultă din folosința exclusivă a locuinței pe toată durata contractului;
- c) să contribuie la cheltuielile pentru iluminarea, încălzirea, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună, precum și la orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina sa;
- d) să folosească locuința închiriată potrivit destinației rezultate din prezentul contract;
- e) să efectueze reparațiile locative a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului;
- f) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau de înlocuire a elementelor componente ale instalațiilor din spațiile de folosință exclusivă;
- g) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate ca urmare a utilizării

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

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

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

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

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

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

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

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

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

p) să respecte prevederile contractuale;

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

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

CAPITOLUL V - DREPTURILE PARTILOR

Art. 10 Drepturile locatorului:

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

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

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

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

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

f) să încaseze chiria datorată de locatar



Art.11 Drepturile locatarului:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITOLUL VI- REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

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

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

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

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

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

CAPITOLUL VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 21 Prezentul contract poate înceta în următoarele situații:

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

CAPITOLUL VIII. TRANSFERUL FOLOSINȚEI LOCUINȚEI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITOLUL IX.- FORȚA MAJORA

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

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

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

CAPITOLUL X – ALTE CLAUCZE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MUNICIPIUL CAMPULUNG

PRIMAR,

Ioan-Liviu Târziu

Director executiv,

Violeta Iarca

Șef serviciu,

Lucreția Mitoi



CHIRIAȘ,

Nume: Șerbănel

Prenume: Elena

CNP 2680901030013

Viza Control Financiar Preventiv,

Claudia Vrăbie

Avizat pentru legalitate

Consilier Juridic,

Mihaela Filipescu

Întocmit,

Insp. Mihaela Barbu

Am primit un exemplar