

**CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CÂMPULUNG**

**HOTĂRÂREA NR. 13
DIN 28.02.2017**

privind concesionarea imobil Piața Vișoi, teren și construcții

Consiliul Local al Municipiului Câmpulung întrunit în ședință ordinară în data de 28 02 2017;

Luând în discuție raportul Compartimentului Investiții și Achiziții Publice înregistrat sub nr.34402/17 11 2016 și expunerea de motive a primarului prin care se propune spre aprobare concesionarea imobil Piața Vișoi, teren și construcții ;

În conformitate cu prevederile OUG nr.54/28.06.2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică și HG nr.168/14.02.2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, Legii nr.50/1991, art.17, precum și cu dispozițiile art. 36 alin.(1) , alin.(2) lit.”b”, alin.(4) lit.”d” și alin.(5) lit.”a” și „b”, din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul comisiilor de specialitate nr.1 și 2 ale consiliului local;

În temeiul art. 45 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare ;

HOTĂRĂȘTE :

ART.1. Se aprobă concesionarea imobil Piața Vișoi, teren și construcții.

ART.2. Se aprobă durata concesionării 15 ani, cu posibilitatea de prelungire pentru o perioadă cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

ART.3. Se aprobă valoarea redevenței lunare minime total proprietate = 1500 euro/lună, respectiv 6747 lei/lună, calculați pentru 1 euro= 4.4978 lei, valabil la data de 31.10.2016.

ART.4. Se aprobă Studiul de oportunitate, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.5. Se aprobă Caietul de sarcini, conform anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.6. Se aprobă Documentația de atribuire, conform anexei nr.3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.7. Se aprobă Raportul de evaluare nr.33586/09.11.2016, întocmit de către SC APPRAISALS & CONSULTING DIVISION SRL, prin Postole Neculai, evaluator autorizat ANEVAR. conform anexei nr. 4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.8. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Direcția Economică și Fiscală, Compartimentul Investiții și Achiziții Publice, Serviciul Juridic, Administrație Publică și comisia de licitații.

ART.9. Prezenta hotărâre va fi afișată și publicată pentru aducerea ei la cunoștință publică și va fi comunicată în termen legal Instituției Prefectului – Județul Argeș și Primarului Municipiului Câmpulung.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Florin PANA**

**CONTRASEMNEAZA
SECRETAR,
Nicolae GHINEA**

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind concesionarea Imobil Piața Vișoi, teren și construcții, str. I.C.Brătianu, nr.93 A, Câmpulung

Concesiunea a fost inițiată de Primaria Municipiului Campulung .

Cap.1 OBIECTUL CONCESIUNII

Face obiectul concesiunii imobilul Piata Visoi, cladirea si terenul aferent.

- Imobilul Piata Visoi si terenul aferent situat in str. I.C.Brătianu, nr.93 A, Câmpulung este identificat in Cartea Funciara nr.83411 , are numarul cadastral nr.3429 si se afla inregistrat in actul administrativ nr.72/23.09.1999 emis de Consiliul Local al Municipiului Campulung, anexa 3, privind inventarul bunurilor care apartin domeniului public al municipiului Campulung.

- suprafata care se concesionează este de 2634 mp- conform Carte funciara din 2013

Imobilul Piata Visoi are regim de inaltime P+1, este situat in zona mediana a localitatii, zona B, constructia are Sc = 1437.68 mp; Sd = 1948.02 mp si Su = 1682.44 mp.

Destinația: **Comert , Birouri , Activitati Recreative , Alimentatie Publica, Productie.**

Cap.2 MOTIVAȚIA CONCESIUNII

- Prevederile OUG nr.54/28.06.2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica si HG nr.168/14.02.2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonantei de urgenta a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica.

- Administrarea eficientă a domeniului public și privat al Municipiului Câmpulung, in vederea atragerii de venituri suplimentare la bugetul local

- Din punct de vedere economic, realizarea acestei concesiuni conduce la crearea de noi locuri de munca

-Dezvoltarea zonei si imbunatatirea nivelului de trai al locuitorilor orasului

Cap.3 DURATA CONCESIUNII

Imobilul situat în Câmpulung, str. I.C.Brătianu, nr.93 A, se concesionează pe durata de 15 ani, în conformitate cu prevederile OUG nr.54/2006, cu posibilitatea de prelungire pentru o perioadă cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

Cap.4. ELEMENTE DE PREȚ

Conform Legii 50/1991, redeventa se stabilește prin Hotărâre a Consiliului Local astfel încât să se asigure recuperarea în maxim 15 de ani a pretului de vânzare a terenului, în condițiile de piață.

Pentru stabilirea nivelului minim al redevenței, a fost întocmit raportul de evaluare nr.33586/09.11.2016, de către SC APPRAISALS&CONSULTING DIVISION SRL, prin Postole Neculai, evaluator autorizat ANEVAR.

Redeventa minimă rezultată conform raportului de evaluare este de 1074 euro/ luna, respectiv 4830 lei/lună, calculată pentru 1 euro= 4.4978 lei, valabil la data de 31.10.2016.

Față de această valoare rezultată conform raportului de evaluare, propunem ca Nivelul minim al redevenței de la care să se înceapă licitația pentru concesionarea imobilului Piața Visoi, clădirea și terenul aferent să fie de 1500 euro/ luna, respectiv 6747 lei/ luna (imobil+teren), calculați pentru 1 euro=4.4978 lei/euro, valabil la data 31.10.2016.

Plata concesiunii se va face lunar.

Redevența anuală va fi indexată cu indicii de inflație comunicat de INS.

Întârzierile la plata redevenței se vor sancționa cu penalități de 0.1%/zi de întârziere la suma datorată, urmând ca pentru întârzierile la plata a redevenței anuale ce depășesc 6 luni să se procedeze la retragerea concesiunii fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres).

Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând 25% din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

Cap.5 CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

Nu se permite construirea de noi clădiri;

Sunt permise modificări interioare, dar numai după efectuarea unei expertize tehnice privind rezistența și stabilitatea imobilului și după obținerea aprobării concidentului;

Se permite amenajarea :

- spațiilor cu destinație specială, conform reglementărilor legale în vigoare
- zonei de acces , alei, parcaje, zona verde cu rol decorativ și de protecție
- spațiilor aferente circulațiilor pietonale și carosabile necesar parcarilor
- parcurile aferente pieței
- spațiilor publice pietonale de acces la intrările centrului comercial
- montarea de mobilier urban

Investiția se va realiza în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism și va fi asigurată pentru gradul 7 de seismicitate . Înainte de începerea execuției, vor fi obținute toate avizele și acordurile de la instituțiile abilitate, conform legislației în vigoare.

Arhitectura va fi în concordanță cu ambientul arhitectural zonal.

Se vor folosi pentru finisajul exterior materiale din producția internă sau din import, care să confere personalitate obiectivului și care să se încadreze în ambianța exterioară.

Amplasarea în teren ca și accesele vor fi realizate astfel încât să se asigure circulația în zonă.

Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate precum și protecția mediului.

Activitățile care se vor desfășura după realizarea investiției, vor fi organizate astfel încât să nu perturbe liniștea publică.

Cap.6 MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Procedura de concesionare propusă este prin licitație publică deschisă cu respectarea prevederilor OUG nr.54/2006 privind regimul concesiunilor și a HG nr.168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a OUG nr.54/2006, prin care orice persoană fizică sau persoană juridică de drept privat română sau străină poate prezenta o ofertă.

Cap.7 CLAUZE CONTRACTUALE

Clauzele contractuale sunt conform modelului de contract anexat.

Cap.8 TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIUNE

-6 luni

PRESEDINTE DE SEDINTA;
Florin PANA

CAIET DE SARCINI

Privind concesionarea prin licitatie publica deschisa a Imobilului Piața Vișoi, teren și construcții, situat in str. I.C.Brătianu, nr.93 A, Câmpulung, judetul Arges

I. Date de identificarea ale concedentului

Municipiul Campulung

Adresa : Str. Negru Voda nr.127, Campulung, judetul Arges

Tel/fax: 0248/511034;0248/511036

Email: investitii_pmc@yahoo.com

II. Obiectul concesiunii

II.1. Descrierea si identificarea bunului ce urmeaza a fi concesionat

Imobilul Piața Vișoi, teren și construcții, situat in str. I.C.Brătianu, nr.93 A, Câmpulung, judetul Arges, este proprietatea Municipiului Campulung, este identificat in Cartea Funciara nr.83411 , are numarul cadastral nr.3429 si se afla inregistrat in actul administrativ nr.72/23.09.1999 emis de Consiliul Local al Municipiului Campulung, anexa 3, privind inventarul bunurilor care apartin domeniului public al municipiului Campulung.

Destinatia initiala a imobilului a fost Piata agroalimentara, ulterior in acest spatiu desfasurandu-se activitatea de comert cu materiale de constructii.

Suprafata care se concesionează, compusa din teren si constructii, este de 2634 mp, astfel:

Imobil - S= 1682.44 mp, din care

- 1080.09 mp – spatiu constructii comert parter
- 58.79 mp - spatiu grupuri sanitare parter
- 29.97 mp - spatiu casa scarii parter
- 137.72 mp – spatiu hol acces parter
- 7.28 mp – spatiu birou parter
- 283.55 mp – spatiu constructii comert etaj
- 20.56 mp – spatiu casa scarii etaj
- 64.48 mp – spatiu hol acces etaj

Total - 1682.44 mp

Alei pietonale sau carosabile, parcări S= 951.56 mp

Imobilul Piața Vișoi este situat în zona mediană a localității, zona B, în cartierul Vișoi, într-o zonă mixtă rezidențială/nerezidențială, cu proprietăți case unifamiliale, blocuri de locuințe regim de înălțime P+4E și de asemenea spații comerciale. În zonă se găsesc Complexul Rotunda și alte spații comerciale. Imobilul se află la o distanță de cca 500 m față de centrul orașului.

Construcția are $S_c = 1437.68$ mp; $S_d = 1948.02$ mp și $S_u = 1682.44$ mp.

Construcția- hală piață, are regim de înălțime P și P+1-partial, este construcție realizată pe fundație de beton armat, are structura de rezistență din stalpi și grinzi din beton armat, pereți din zidărie de boltari, planșee din beton armat, acoperiș tip șarpantă din lemn, cu învelitoare din tablă.

Imobilul este compus la parter din 20 de spații comerciale, casa scării și hol acces, iar la etaj din 9 spații comerciale, casa scării și hol. S_u parter = 1313.85 mp; S_u etaj = 368.59 mp. Starea de întreținere a spațiilor este satisfăcătoare.

II.2 Bunuri

- a) Bunuri de retur – clădirea cu mijloacele fixe și obiectele de inventar din dotarea clădirii, care vor fi evidențiate în procesul verbal de predare-primire;(dacă este cazul)
- b) Bunuri de preluare – nu sunt
- c) Bunuri proprii – nu sunt, cu excepția bunurilor de retur

II.3 Destinația bunului care face obiectul concesiunii

Concesionarea imobilului Piața Vișoi, teren și construcții, se face în vederea desfășurării activității de **Comert, Birouri, Activități recreative, Alimentație publică, Productie.**

II.4 Obiectivele de ordin economic, financiar și de mediu urmărite de concendent

Din punct de vedere economic și social, Concesionarea imobilului Piața Vișoi, teren și construcții va conduce la crearea de locuri de muncă permanente, în condiții normale de lucru, la standarde europene.

Deasemenea, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea zonei și implicat al orașului, precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

Locuitorii din oraș și din împrejurimi vor beneficia pe deplin de activitățile care se vor desfășura în incinta acestui imobil.

Din punct de vedere financiar, prin concesionarea imobilului Piața Vișoi, teren și construcții se vor genera venituri suplimentare la bugetul propriu al Municipiului Campulung, prin încasarea redevenței aferente.

III. Conditii generale ale concesiunii

III.1 Regimul bunurilor utilizate de concesionar in derularea concesiunii

Legislatia aplicata:

- Legea nr. 215/2001 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind administratia locala , (art. 36, alin.2, pct.c);
- OUG nr.54/2006, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificarile si completarile ulterioare (art.15).

Garantia de participare la licitatie este de 10% din valoarea minima anuala a redeventei propuse , respectiv 8096 lei.

In cazul adjudecarii contractului de concesiune, Garantia de participare la licitatie se va include in garantia contractuala.

In cazul neadjudecarii contractului de concesiune, Garantia de participare la licitatie se va restitui.

Documentatia de atribuire se ridica contra cost de la Primaria Municipiului Campulung, Compartiment investitii-achizitii.

Costul documentatiei este de 50 ron si poate fi achitat prin depunere la casieria unitatii sau prin virament bancar.

Licitatia se va desfasura la Primaria Municipiului Campulung, str. Negru Voda nr.127, jud. Arges.

III.2 Obligatiile privind protectia mediului

Concesionarul are obligatia de a respecta legislatia in vigoare privind protectia mediului, pe toata durata derularii contractului.

Prin activitatea desfasurata, nu se va polua solul cu diversi agenti daunatori si nu vor fi infestate apele freatice sau subterane.

Concesionarul va detine toate instalatiile necesare recuperarii si depozitarii agentilor poluanti, deseurilor care rezulta din activitatea sa, in vederea reciclarii acestora.

Concesionarul are obligatia de a incheia contracte cu agentii economici autorizati pentru reciclarea materialelor, are obligatia de a respecta legislatia in vigoare privind nivelul zgomotului produs de activitatea proprie in imediata apropiere a cladirilor invecinate.

In caz de nerespectare, autoritatea publica locala va fi indreptatita sa aplice legislatia in domeniu pentru care are atributii, fara a se tine cont ca este parte contractanta.

Obligatiile de mediu trec in sarcina concesionarului incepand cu data intrarii in vigoare a contractului de concesiune.

Toate cheltuielile legate de realizarea obligatiilor de mediu se vor efectua de catre concesionar.

III.3 Obligatiile exploatarei spatiului concesionat

Concesionarul este obligat:

- sa sigure exploatarea eficace in regim de continuitate si de permanenta a obiectului concesiunii.

- sa exploateze in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa spatiul ce va fi concesionat.

- sa plateasca impozitul pe cladire si teren aferent

Toate avizele si acordurile, inclusiv documentatiile necesare, cerute de normativele in vigoare, pentru desfasurarea activitatii, vor fi obtinute de concesionar pe cheltuiiala proprie.

Lucrarile de ecologizare se vor executa de firme specializate si cad in sarcina concesionarului.

La terminarea contractului de concesionare, concesionarul va preda bunurile preluate in concesiune in stare buna de exploatare. Eventualele pagube vor fi suportate de concesionar.

III.4 Subconcesionarea spatiului

Se interzice subconcesionarea, inchirierea sau alta forma de asociere (in tot sau in parte), catre o terta parte , a spatiului care face obiectul contractului de concesiune.

III.5 Durata concesiunii

Imobilul Piața Vișoi, teren și construcții se concesioneaza pe o durata de 15 ani, cu posibilitatea prelungirii pentru o perioada cu cel mult jumătate din durata sa initiala, conform prevederilor OUG nr.54/2006.

III.6 Redevanta minima si modul de calcul al acesteia

Redevanta minima propusa care reprezinta pretul minim de pornire la licitatie este de 6767 lei/luna.

Taxa de concesiune stabilita ca suma de adjudecare a licitatiei, se indexeaza anual cu indicele de inflatie, comunicat de Institutul National de Statistica.

Taxa de concesiune se va achita de catre concesionar lunar, pana la data de 15 a lunii curente, pentru luna anterioara.

Pentru fiecare zi de intarziere, se percep penalitati de 0.1% pentru fiecare zi, din suma datorata.

III.7 Cuantumul garantiilor solicitate

Garantia de participare la licitatie este de 10% din valoarea minima propusa a redeventei, care reprezinta pretul minim de pornire la licitatie respectiv 8096 lei.

Concesionarul are obligatia ca in termen de cel mult 90 de zile de la data semnarii contractului de concesiune sa depuna , cu titlu de garantie , o suma fixa reprezentand 25% din suma obligatiei de plata catre concedent, rezultata in urma licitatiei , stabilita de acesta si datorata pentru primul an de exploatare.

Din aceasta suma sunt retinute, daca este cazul, penalitatile si alte sume datorate concedentului de catre concesionar, in baza contractului de concesiune.

Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

III.8 Obligații privind protecția muncii

Concesionarul are obligația de a respecta legislația în vigoare cu privire la protecția muncii pe durata derulării contractului de concesiune.

IV. Instrucțiuni pentru ofertanți

1. Concedentul : Consiliul Local al Municipiului Câmpulung
2. Cod fiscal : 4122361
3. Adresa: Str.Negru Vodă nr.127, Câmpulung, jud.Argeș, cod 115100, România
4. Tel/ fax: 0248/511034 ; 0248/511036
5. Obiectul contractului: concesiune imobil Piața Vișoi, teren și construcții, str. I.C.Brătianu nr. 93A
6. Procedura aplicată: licitație publică deschisă
7. Atribuirea contractului: se realizează în conformitate cu OUG 54/28.06.2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică și HG nr.168/14.02.2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

Calificarea ofertanților

Documente solicitate:

1. Certificate constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către bugetul de stat, inclusiv cele locale, precum și a contribuției pentru asigurările sociale de stat, (formulare tip eliberate de autoritățile competente), valabile la data desfășurării licitației.
2. Documente care dovedesc înregistrarea:
 - pentru persoane juridice române – Certificat emis de Registrul comerțului de pe lângă Camera de comerț și industrie națională și teritorială
 - pentru persoane juridice străine – documente edificatoare care să dovedească o formă de înregistrare ca persoană juridică, în conformitate cu prevederile legale din țara în care ofertantul este rezident.
3. Documente care dovedesc capacitatea economico-financiară – bilanțul contabil la 31.12.2015, vizat și înregistrat de organele competente sau după caz rapoarte anuale, scrisori de bonitate din partea băncilor sau a unor societăți recunoscute de audit financiar și contabil, precum și orice alte documente legale edificatoare prin care ofertantul își poate dovedi capacitatea economico-financiară.
4. fișa informații generale – formular anexa 1
5. declarație de participare – formular anexa 2.
6. acte doveditoare privind intrarea în posesie a caietului de sarcini.

Elaborarea ofertei

1. Limba de redactare a ofertei: limba română
2. Perioada de valabilitate a ofertelor – 60 zile
3. Cuantumul garanției de participare – 8096 lei, fara tva
4. Modul de constituire a garanției pentru participare - depunere la caseria Primăriei mun.Câmpulung, sau virament bancar
5. Prețul ofertei se prezintă în RON.

Pentru a fi considerata valabila, oferta trebuie sa detalieze:

- planurile de finantare si dezvoltare propuse, din care sa rezulte ca pentru perioada concesiunata de 15 ani concesiionarul poate sustine afacerea astfel incat sa asigure plata redeventei datorate concedentului;
- echipa de management

Prezentarea ofertei

1. Adresa la care se depune oferta – Primăria municipiului Câmpulung, registratură, str. Negru Vodă nr.127, cod 115100, Câmpulung Muscel, jud. Argeș
2. Data limită de depune a ofertei – ora.....⁰⁰
3. Numărul de exemplare: 1 original + 1 copie
4. Modul de prezentare a ofertei: Originalul și copia vor fi introduse în plicuri separate, marcând cu „ORIGINAL” și „COPIE” plicurile. Plicurile se vor introduce într-un plic exterior, închis, sigilat corespunzător și netransparent.
5. Pe plicul exterior se va indica licitația pentru care se depune oferta și va conține:
 - o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare semnată de ofertant
 - acte doveditoare privind calitățile și capacitatea ofertantului, precum și garanția de participare .

Acest plic va conține oferta propriuzisă.

Plicul exterior trebuie marcat cu adresa concedentului : Municipiul Câmpulung, str. Negru Vodă nr.127, Câmpulung, jud.Argeș, cu inscripția
„ A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA..... ”

Deschiderea și evaluarea ofertelor

1. Ora, data și locul deschiderii ofertelor....., ora.....⁰⁰ sediul Primăriei mun.Câmpulung, în sala de consiliu (camera 8), etaj 1, str. N.Vodă nr.127
2. Criteriul aplicat pentru atribuirea contractului de concesiune : „ **VALOAREA CEA MAI MARE A REDEVENȚEI**”

V. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune

Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

1. la expirarea duratei stabilite prin contractul de concesiune, în cazul în care partile nu convin în scris prelungirea acestuia în condițiile legii;

2. in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntare unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile, in sarcina acestuia, in caz de dezacord fiind competenta instantei de judecata;
3. in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere de catre concedent, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului;
4. in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere de catre concesionar, cu plata unei despagubiri in sarcina concedentului;
5. la disparitia dintr-o cauza de forta majora a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri;
6. alte cauze de incetare a contractului de concesiune, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege.

VI. Litigii

Litigiile de orice fel ce decurg din executarea contractului de concesiune, sunt de competenta instantei judecatoresti de drept comun.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
Florin PANA

ANEXA 1

CANDIDATUL/OFERTANTUL

.....

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

1. Subsemnatul, reprezentant împuternicit al

.....

(denumirea/numele și sediul/adresa candidatului/ofertantului)

declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că nu ne aflăm în situațiile de faliment sau lichidare judiciară.

2. Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiile și documentele care însoțesc oferta, orice informații suplimentare privind eligibilitatea noastră, precum și experiența, competența și resursele de care dispunem.

3. Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai concendentului.

.....

(denumirea și adresa concendentului)

cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră.

4. Prezenta declarație este valabilă până la data de

.....

(se precizează data expirării perioadei de valabilitate a ofertei)

Data completării

Candidat/ofertant,

.....

(semnătura autorizată)

CANDIDATUL/OFERTANTUL

.....
(denumirea/numele)

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea/numele:

2. Codul fiscal:

3. Adresa sediului central:

4. Telefon:

Fax:

Telex:

E-mail:

5. Certificatul de înmatriculare/înregistrare

.....
(numărul, data și locul de înmatriculare/înregistrare)

6. Obiectul de activitate, pe domenii:

.....
(în conformitate cu prevederile din statutul propriu)

7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul:

.....
(adrese complete, telefon/telex/fax, certificate de înmatriculare/înregistrare)

8. Principala piață a afacerilor:

9. Cifra de afaceri pe ultimii 3 ani:

Anul	Cifra de afaceri anuală la 31 decembrie (mii lei)	Cifra de afaceri anuală la 31 decembrie (echivalent euro)
------	---	---

1.

2.

3.

Media anuală:

Candidat/ofertant,

.....

(semnătura autorizată)

DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE

Privind concesionarea prin licitatie publica deschisa a
Imobilului Piața Vișoi, teren și construcții, situat in str. I.C.Brătianu, nr.93 A, Câmpulung, judetul
Arges

I. Date de identificarea ale concedentului

Municipiul Campulung

Adresa : Str. Negru Voda nr.127, Campulung, judetul Arges

Tel/fax: 0248/511034;0248/511036

Email: investitii_pmc@yahoo.com

II. Conditii generale ale concesiunii

II.1 Regimul bunurilor utilizate de concesionar in derularea concesiunii

Legislatia aplicata:

- Legea nr. 215/2001 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind administratia locala , (art. 36, alin.2, pct.c);
- OUG nr.54/2006, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificarile si completarile ulterioare (art.15).

Garantia de participare la licitatie este de 10% din valoarea minima anuala a redeventei propuse , respectiv 8096 lei.

In cazul adjudecarii contractului de concesiune, Garantia de participare la licitatie se va include in garantia contractuala.

In cazul neadjudecarii contractului de concesiune, Garantia de participare la licitatie se va restitui.

Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel putin 3 oferte valabile.

In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin 3 oferte valabile, concedentul este obligat sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie.

Documentatia de atribuire se ridica contra cost de la Primaria Municipiului Campulung, Compartiment investitii-achizitii.

Costul documentatiei este de 50 ron si poate fi achitat prin depunere la casieria unitatii sau prin virament bancar.

Licitatia se va desfasura la Primaria Municipiului Campulung, str. Negru Voda nr.127, jud. Arges.

Cuquantumul garantiilor solicitate

Garantia de participare la licitatie este de 10% din valoarea minima propusa a redeventei, care reprezinta pretul minim de pornire la licitatie respectiv 8096 lei.

Concesionarul are obligatia ca in termen de cel mult 90 de zile de la data semnarii contractului de concesiune sa depuna , cu titlu de garantie , o suma fixa reprezentand 25% din suma obligatiei de plata catre concedent, rezultata in urma licitatiei , stabilita de acesta si datorata pentru primul an de exploatare.

Din aceasta suma sunt retinute, daca este cazul, penalitatile si alte sume datorate concedentului de catre concesionar, in baza contractului de concesiune.

Concesionarul poate constitui drept garantie si titluri de credit , asupra carora se va institui garantie reala mobiliara, cu acordul concedentului.

II. II. Instructiuni pentru ofertanti

1. Concedentul : Consiliul Local al Municipiului Câmpulung
2. Cod fiscal : 4122361
3. Adresa: Str.Negru Vodă nr.127, Câmpulung, jud.Argeș, cod 115100, România
4. Tel/ fax: 0248/511034 ; 0248/511036
5. Obiectul contractului: concesiune imobil Piața Vișoi, teren și construcții, str. I.C.Brătianu nr. 93A
6. Procedura aplicata:licitație publică deschisă
7. Atribuirea contractului: se realizează în conformitate cu OUG 54/28.06.2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica si HG nr.168/14.02.2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonantei de urgenta a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica.

Calificarea ofertanților

Documente solicitate:

1. Certificate constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv cele locale, precum și a contribuției pentru asigurările sociale de stat, (formulare tip eliberate de autoritățile competente), valabile la data desfășurării licitației.
2. Documente care dovedesc înregistrarea:
 - pentru persoane juridice române – Certificat emis de Registrul comerțului de pe lângă Camera de comerț și industrie națională și teritorială
 - pentru persoane juridice străine – documente edificatoare care să dovedească o formă de înregistrare ca persoană juridică, în conformitate cu prevederile legale din țara în care ofertantul este rezident.
3. Documente care dovedesc capacitatea economico-financiară – bilanțul contabil la 31.12.2015, vizat și înregistrat de organele competente sau după caz rapoarte anuale, scrisori de bonitate din partea băncilor sau a unor societăți recunoscute de audit financiar și contabil, precum și orice alte documente legale edificatoare prin care ofertantul își poate dovedi capacitatea economico-financiară.
4. fișa informații generale – formular anexa 1
5. declarație de participare – formular anexa 2.
6. acte doveditoare privind intrarea in posesie a caietului de sarcini.

Elaborarea ofertei

1. Limba de redactare a ofertei: limba română
2. Perioada de valabilitate a ofertelor – 60 zile
3. Cuantumul garanției de participare –8096 lei
4. Modul de constituire a garanției pentru participare - depunere la caseria Primăriei mun.Câmpulung, sau virament bancar
5. Prețul ofertei se prezintă în RON.

Pentru a fi considerata valabila, oferta trebuie sa detalieze:

- planurile de finantare si dezvoltare propuse, din care sa rezulte ca pentru perioada concesiunata de 15 ani concesionarul poate sustine afacerea astfel incat sa asigure plata redeventei datorate concedentului;

- echipa de management

Prezentarea ofertei

1. Adresa la care se depune oferta – Primăria municipiului Câmpulung, registratură, str. Negru Vodă nr.127, cod 115100, Câmpulung Muscel, jud. Argeș
2. Data limită de depune a ofertei – ora⁰⁰
3. Numărul de exemplare: 1 original + 1 copie
4. Modul de prezentare a ofertei: Originalul și copia vor fi introduse în plicuri separate, marcând cu „ORIGINAL” și „COPIE” plicurile. Plicurile se vor introduce într-un plic exterior, închis, sigilat corespunzător și netransparent.
5. Pe plicul exterior se va indica licitația pentru care se depune oferta și va conține:
 - o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare semnată de ofertant
 - acte doveditoare privind calitățile și capacitatea ofertantului, precum și garanția de participare .Acest plic va conține oferta propriuzisă.

Plicul exterior trebuie marcat cu adresa concendentului : Municipiul Câmpulung, str. Negru Vodă nr.127, Câmpulung, jud.Argeș, cu inscripția
„ A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA ”

Deschiderea și evaluarea ofertelor

1. Ora, data și locul deschiderii ofertelor....., ora⁰⁰ sediul Primăriei mun.Câmpulung, în sala de consiliu (camera 8), etaj 1, str. N.Vodă nr.127
2. Criteriul aplicat pentru atribuirea contractului de concesiune :
„ VALOAREA CEA MAI MARE A REDEVENȚEI”

III. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune

Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

1. la expirarea duratei stabilite prin contractul de concesiune, în cazul în care partile nu convin în scris prelungirea acestuia în condițiile legii;
2. în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile, în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competența instanței de judecată;
3. în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
4. în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
5. la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
6. alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

IV. Litigii

Litigiile de orice fel ce decurg din executarea contractului de concesiune, sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

**PRESEDINTE DE SEDINȚA,
Florin PANA**



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



Raport de evaluare

Stabilire redevență minimă pentru licitație concesionare

Proprietate imobiliară:

HALĂ PIAȚĂ și TEREN aferent situate în

localitatea Câmpulung Muscel, str.I.C.Brătianu, nr.93 A, județ Argeș



Proprietar: CONSILIUL LOCAL CÂMPULUNG MUSCEL

Utilizator: CONSILIUL LOCAL CÂMPULUNG MUSCEL

Solicitant: CONSILIUL LOCAL CÂMPULUNG MUSCEL

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al APPRAISALS CONSULTING DIVISION SRL si al clientului – CONSILIUL LOCAL CÂMPULUNG MUSCEL.

- Octombrie 2016-



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



31.10.2016

Către,

CONSILIUL LOCAL CÂMPULUNG MUSCEL

Vă transmitem anexat raportul de evaluare pentru stabilire redevență minimă licitație concesionare TEREN si HALĂ PIAȚĂ, din localitatea Câmpulung Muscel, str.I.C.Brătianu, nr.93 A, județ Argeș, proprietate publică a CONSILIULUI LOCAL CÂMPULUNG MUSCEL.

Raportul de evaluare este destinat utilizării de către dumneavoastră în scopul declarat la contractarea lucrării (stabilire redevență), posesia lui sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul multiplicării, publicării, înstrăinării sau utilizării lui în alte scopuri decât cel pentru care a fost întocmit.

Luând în considerare obiectul evaluării și scopul acesteia, valoarea adecvată este „valoarea de piață”, așa cum este definită în SEV 100 – Cadrul general.

Evaluarea a fost efectuat in ipoteza ca cea mai buna utilizare a proprietății este cea de teren construit, destinatie pe care o avea proprietatea la data efectarii inspectiei.

Inspecția în teren a avut loc pe data de 28.10.2016, iar actualizarea și completarea informării cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfășurat în perioada 28.10.2016 – 31.10.2016. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările (data evaluării) este 31.10.2016.

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nici o excludere.

În evaluarea proprietății imobiliare s-au aplicat abordarea prin venit și abordarea prin cost. Analiza concretă pentru această evaluare evidențiază atât o adecvare mai bună pentru scopul evaluării cât și o cantitate mai mare de informații pentru abordarea prin venit.

Pe baza faptelor din analiza de piață, a ipotezelor și condițiilor limitative, a calculelor prezentate, **valoarea redevenței estimate pe lună, fără TVA, este de:**

Vredevență lunară minimă total proprietate= 1.074 EUR/lună (4.830 LEI/lună la data de 31.10.2016) - din care 465 EUR/lună teren și 609 EUR/lună construcție

(Vredevență lunară minimă pe mp teren= 0,177 EUR, respectiv construcție=0,312 EUR la data de 31.10.2016)

Firma noastră, ca o garanție a protejării intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

- nici una din persoanele care au contribuit la întocmirea și documentarea în vederea întocmirii raportului de evaluare în cauză nu are nici un interes trecut, prezent sau de perspectivă legat de proprietatea evaluată și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate
- inspecția proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluatori ai firmei noastre, in prezenta reprezentantului firmei;
- au fost luați în considerare toți factorii care afectează valoarea
- după cunoștința noastră, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse
- raportul a fost realizat în conformitate Standardele Profesionale ale ANEVAR valabile la data de referință
- raportul este supus doar acelor ipoteze și condiții limitative prezentate în cadrul său, acesta identifică toate condițiile limitative

Elaborat de :

Evaluator autorizat,

Ec. Postole Neculai



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



Cuprins

Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	4
Certificarea evaluatorului	5
Capitolul 1 – Elemente introductive	6
Identificarea și competența evaluatorului	6
Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării.....	6
Identificarea activului evaluat.....	6
Tipul valorii estimate; definiții	6
Data evaluării; moneda raportului.....	6
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	7
Natura și sursa informațiilor utilizate.....	7
Ipoteze și ipoteze speciale	7
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
Conformitatea evaluării cu SEV.....	8
Descrierea raportului	9
Abordarea in evaluare.....	9
Capitolul 2 - Prezentarea datelor	9
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	9
Date despre zonă și localizare	10
Caracteristici teren.....	11
Descrierea construcției și finisajelor	11
Tipul proprietății; definirea pieței.....	11
Scurtă analiză a pieții imobiliare	12
Capitolul 3 - Analiza datelor și concluziilor	15
Cea mai bună utilizare.....	15
Modul de abordare a valorii.....	16
Abordarea prin costuri	17
Valoarea terenului.....	17
Costul de înlocuire al construcției	22
Valoarea proprietății în abordarea prin costuri	29
Determinarea valoare de piață prin venit	29
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	33
Determinarea valorii de redevență	34



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client	CONSILIUL LOCAL CÂMPULUNG MUSCEL			
Utilizator	CONSILIUL LOCAL CÂMPULUNG MUSCEL			
Data raportului de evaluare	31.10.2016			
Data inspecției	28.10.2016			
Data evaluării	31.10.2016			
Evaluator autorizat	Postole Neculai, Evaluator Autorizat EI, EPI Legitimăție 15508			
Compania de evaluare	SC APPRAISALS CONSULTING DIVISION SRL			
Tip proprietate	HALĂ PIAȚĂ și TEREN aferent – proprietate publică			
Carte Funciara/Numar Cadastral	CF 83411, NCP 3429, 3429-C1			
Adresa proprietății	Localitatea Câmpulung Muscel, str.I.C.Brătianu, nr.93 A, județ Argeș			
Cartier / amplasare	Zona mediană, mixtă a localității – zona B			
Anul construirii	Aprox. 1980			
Regim de înălțime	P+1E (conform acte),			
Utilități	Energie electrică (bransat), apă (bransat), canalizare (bransat)			
Finisaje	Calitate satisfăcătoare			
Suprafețe	HALĂ PIAȚĂ	C1 Construcție Ac= 1.437,68 mp Ad = 1.948,02 mp Au = 1.682,44 mp		
	Teren aferent	S teren 2.634 mp (din acte si măsurători) curți construcții		
Proprietar	CONSILIUL LOCAL CÂMPULUNG MUSCEL			
Utilizare existentă	Proprietate cu destinație nerezidențială – spații comerciale si birouri			
Curs de schimb valutar	4,4978 LEI/EUR			
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată Din care	322.170	EUR	1.449.060	LEI
Constructii	182.570	EUR	821.160	LEI
Teren	139.600	EUR	627.900	LEI
Dreptul de proprietate	Considerat deplin			
Sarcini înregistrate	Conform Extrasului de carte funciara prezentat imobilul este liber de sarcini. Evaluatorul a avut la dispozitie un extras de Carte Funciara neactualizat din 22.04.2013. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este liber de sarcini.			
Observații speciale	-			
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / doc. Cad.)	-			



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și Utilizatorul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;

Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;

Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;

Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;

Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;

Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;

Am avut asistență profesională semnificativă din partea Evaluator Autorizat Besleaga Stroi Mihaela Antoaneta;

Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

Evaluator Autorizat EPI, EI

Ec. Postole Neculai



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



Capitolul 1 – Elemente introductive

Identificarea și competența evaluatorului

Evaluarea este realizată de către SC APPRAISALS & CONSULTING DIVISION SRL, prin Postole Neculai, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 15508. La data prezentei, evaluatorul deține competența de a realiza evaluarea și are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A..

Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării

Clientul este CONSILIUL LOCAL CÂMPULUNG MUSCEL.

Utilizatorul este CONSILIUL LOCAL CÂMPULUNG MUSCEL

Scopul evaluării este stabilirea valorii de redevență minimă pentru concesiune proprietate publică nominalizată ca obiect al evaluării la data de 31.10.2016.

Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Identificarea activului evaluat

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară (HALĂ PIAȚĂ și TEREN aferent), situată în Localitatea Câmpulung Muscel, str.I.C.Brătianu, nr.93 A, județ Argeș, în proprietatea **CONSILIULUI LOCAL CÂMPULUNG MUSCEL**

A fost evaluat dreptul de proprietate asupra proprietatii integrale (teren și construcții) (descrie detaliat în cap. 2).

Tipul valorii estimate; definiții

Luând în considerare obiectul evaluării și scopul acesteia, tipul de valoare adevărată este **valoarea de piață** așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2016 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, **valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.**

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2016.

Data evaluării; moneda raportului

Inspecția a fost realizată de Tudor Ionut, la data de 28.10.2016. Cu această ocazie a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării (la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și condițiile limitative) este data de 31.10.2016.

Valoarea este raportată în EURO, fără TVA. Conversia valorii în LEI s-a făcut la cursul de 1 EUR=4,4978 lei, valabil pentru data de 31.10.2016. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare evaluate s-au făcut fotografii și s-au inspectat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile.

Natura și sursa informațiilor utilizate

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documentele (care atestă dreptul de proprietate Act administrativ nr.72 din 23.09.1999 emis de Consiliul Local Câmpulung Muscel, Anexa nr.3 privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al mun. Câmpulung Muscel publicată în Monitorul oficial partea I, nr.609 bis din 16.08.2002, Act administrativ nr.11233/22.04.2013 emis de Primăria Campulung Muscel, Extras CF nr. cerere 6668/22.04.2013, Documentația cadastrală 3429), au fost puse la dispoziția evaluatorului de către solicitantul evaluării, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate;
- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor 2016;
- prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor și prețuri practicate de constructori, prețuri libere de înredvențare a spațiilor comerciale și pt. prestări servicii, prețuri ale tranzacțiilor cu proprietăți imobiliare similare
- cataloage de costuri

În afara acestora evaluatorul a utilizat și informații preluate din mass media de specialitate, în special site-uri de internet cu publicitate imobiliară.

Ipoteze și ipoteze speciale

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele ipoteze și a altora care apar în cursul acestuia:

- nu ne asumăm nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate; acestea se bazează pe documente furnizate de către solicitantul evaluării;
- evaluare în baza documentelor puse la dispoziția evaluatorului de către solicitantul evaluării respectiv documente care atestă dreptul de proprietate;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile solicitate de evaluator și furnizate de părțile implicate în stăpânirea și utilizarea proprietății sunt considerate a fi autentice, evaluatorul nu dă nici o garanție asupra preciziei lor;
- toate documentațiile tehnice utilizate se presupun a fi corecte; elementele grafice conținute în acest raport au la bază documentația respectivă și sunt incluse pentru ca cititorul să-și poată face o părere despre proprietate; nu s-au efectuat măsurători proprii, aceasta nefiind obligația evaluatorului;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- se consideră că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și re-publicate privind mediul înconjurător, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse, descrise și luate în considerare în mod explicit în cadrul prezentului raport;
- se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



urbanistice, cu excepția neconformităților ce ar fi expuse, descrise și luate în considerare în mod explicit în cadrul prezentului raport;

- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități locale sau republicane, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute în afara celor ce ar fi descrise explicit în raport ;

- în afara cazurilor ce ar fi descrise explicit în acest raport, nu a fost observată și nu se dețin informații de către evaluator cu privire la existența unor materiale periculoase pe sau în această proprietate; valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și obligația de a detecta astfel de substanțe și nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor;

- evaluarea este făcută în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash, deoarece aceasta este modalitatea curentă de plată pe piața imobiliară.

Demersul realizat în vederea evaluării este definit de următoarele aspecte ce țin seama de drepturile de proprietate deținute și evaluate:

- pentru proprietatea evaluată a fost determinată valoarea de piață;
- evaluarea vizează valorile drepturilor deținute.

Acest raport a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative dar și a altora ce ar putea fi prezentate în cadrul raportului:

- estimarea valorii din acest raport se aplică proprietății în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare, în afara eventualelor cazuri pentru care divizarea ar fi evidențiată concret în raport;

- previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței; prin urmare aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;

- evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță; necesitatea unor astfel de solicitări ar fi trebuit convenită prealabil în scris de către părți;

- raportul de evaluare, în întregime, parțial sau referințe, nu poate fi inclus în nici un document, circulară sau declarație *publice* și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea *scrisă* a consultantului, referitor la forma și contextul în care ar putea apărea.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și Utilizatorului menționați la capitolul 1 - Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării, la pag. 6. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte entități, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, niciodată și în nicio circumstanță

Conformitatea evaluării cu SEV

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



Standardele de Evaluare a Bunurilor 2016:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Implementarea (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Nici clauzele contractuale sau instrucțiunile evaluării, nici alte fapte sau considerații nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde.

Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nicio excludere.

Abordarea in evaluare

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile (care vor fi prezentate detaliat în capitolul 3 „Abordări ale evaluării”):

1. Abordarea prin piață

2. Abordarea prin cost

3. Abordarea prin venit

Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca adecvate abordarea prin cost și cea prin venit.

Nu s-a considerat adecvată abordarea prin piață deoarece din cauza crizei financiare manifestată în ultimii ani și a tipului proprietății, nu au fost identificate tranzacții pentru astfel de proprietati care sa poata constitui o piata relevanta a acestui tip de proprietate.

Capitolul 2 - Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Evaluarea se refera la proprietatea imobiliara constituita din „HALĂ PIAȚĂ și teren aferent” amplasată în Localitatea Câmpulung Muscel, str.I.C.Brătianu, nr.93 A, județ Argeș.

Conform actelor puse la dispozitie, proprietate se compune din:

- **Teren** în suprafata de **2.634 mp** din masuratori teren curți construcții cu nr. Cadastral 3429 și

Construcție:

- **C1 – Constructie – Hală piață**, cu regim de inaltime P și P+1E - partial, constructie realizata pe fundatie de beton armat, structura de rezistenta din stalpi si grinzi din beton armat, pereti din zidarie de bolțari, plansee din beton armat, acoperis tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tablă, care are suprafata construita $A_c = 1.437,68$ mp, $A_d = 1.948,02$ mp și $A_u = 1.682,44$ mp compusa la parter din 20 de spatii comerciale la care se adaugă casa scării și hol acces, iar la etaj din 9 spatii comerciale, casa scării și hol. A_u parter= 1.313,85 mp, A_u etaj= 368,59 mp. Starea de intretinere este satisfăcătoare.



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



CONSILIUL LOCAL al Municipiului CÂMPULUNG MUSCEL deține drept deplin de proprietate, conform următoarelor acte si documente puse la dispozitie de solicitant:

Teren și HALĂ PIAȚĂ:

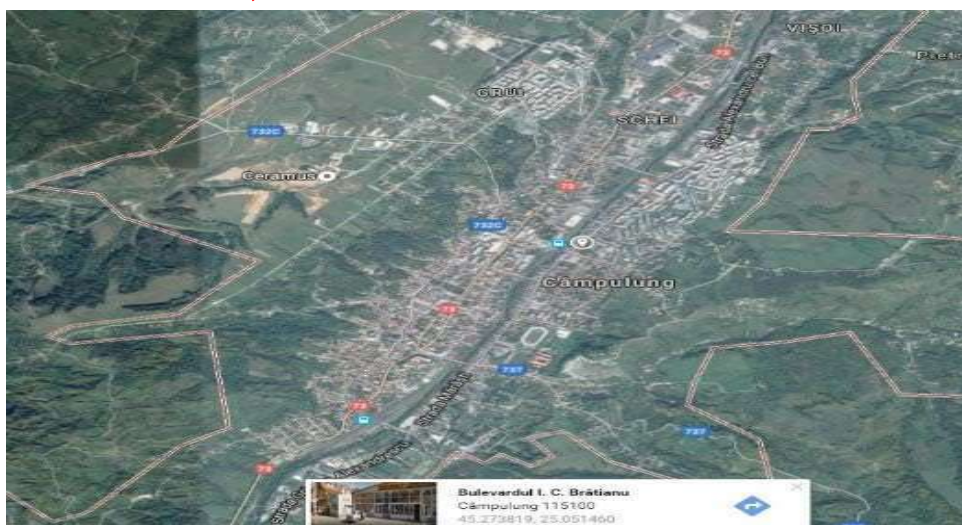
- Act administrativ nr.72 din 23.09.1999 emis de Consiliul Local Câmpulung Muscel;
- Anexa nr.3 privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al mun.

Câmpulung Muscel publicată în Monitorul oficial partea I, nr.609 bis din 16.08.2002;

- Act administrativ nr.11233/22.04.2013 emis de Primăria Campulung Muscel;
- Extras CF nr. cerere 6668/22.04.2013 cu Documentația cadastrală 3429,
- Relevee parter și etaj,

Proprietatea este situata în Cîmpulung Muscel, Str. I.C.Brătianu, nr.93 A, jud. Argeș , în cartierul Vișoi, într-o zonă mixtă rezidențială/nerezidențială cu proprietati case unifamiliale, blocuri de locuinte cu regim de înaltim P+4E și de asemenea spații comerciale. În zona se gasesc: Complex Rotunda, alte spații comerciale, și este situată la o distanță de aprox. 500 m de centrul orașului.

Date despre zonă și localizare





APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



Acest amplasament, în cadrul zonei, se remarcă prin:

- individualizare adecvată cu fațadă accesibilă și deschidere frontală bună – 26 m, acces din strada asfaltată I.C.Brătianu;
- aspect favorabil al vecinătăților,
- acces la toate utilitățile zonei: apă, canalizare, curent electric, gaze naturale, telefon, cablu Tv, toate fiind funcționale.

Caracteristici teren

- Forma - Forma neregulată.
- Caracteristici – folosință actuală intravilan, destinație – curți construcții.
- Utilități existente pe proprietate – apă, electricitate, canalizare, gaz
- Inclinare - Amplasamentul plan.
- Stare teren - Terenul nu este cu denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea. Are un număr de 8 parcări.

Descrierea construcției și finisajelor

Cladire C1 (hală piață) - cu regim de înălțime P și P+E PIF aprox. 1980 utilizat ca spațiu comercial și birouri.

Caracteristici constructive:

1. Infrastructura

- Fundație continuă beton sub ziduri și izolate sub stalpi

2. Structura

- Stâlpi, grinzi, centru de beton armat
- Planșeu: beton armat

Închideri: bolțari

Acoperiș: șarpantă cu învelitoare din tablă

3. Finisaje :

- ✓ Finisajele interioare în funcție de încăperi constau în:
 - pardoseli din beton/gresie/parchet.
 - pereți tencuiți și văruiți cu var simplu - degradați.
- ✓ Finisajele exterioare: o parte netencuită.
- ✓ Tâmplării interioare - termopan.
- ✓ Tâmplării exterioare - termopan.

4. Instalațiile constau în:

- Electrice - degradate.
- Încălzire – nu există calorifere și instalație încălzire

Componenta clădirii: parter – sală cazare, cameră fochist, acces rezervor, grup social, hol
Etaj – sală depozitare.

Stare de întreținere satisfăcătoare.

Zona este dotată cu utilități complete: racord la rețeaua electrică, apă, canalizare, gaz.

Tipul proprietății; definirea pieței

Această proprietate imobiliară se încadrează în subpiața spațiilor comerciale/birouri.



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



Piața acestor spații este o piață urbană cu caracter local pe care activează atât agenți economici din județ cât și agenți economici din țară.

Din punct de vedere economic, piața imobiliară a proprietăților comerciale ca și a celorlalte tipuri de proprietăți imobiliare, este puternic influențată de starea economică generală a zonei de amplasare și a vecinătăților, dar în special de starea economică generală a localității; din acest punct de vedere menționăm că atât zona delimitată pentru piața specifică, cât și întregul municipiu se află în stagnare.

Piața specifică este deci piața spațiilor de tip comercial și ea este o piață segmentată, atât urbană cât și rurală cu caracter local, cu activitate modestă ca număr al tranzacțiilor.

Scurtă analiză a pieții imobiliare

Criza economică și nivelul exagerat al ofertelor existente, cu menținerea inflexibilă a acestora, determină o activitate slabă a pieței, un număr redus de tranzacții.

Câmpulung-Muscel, municipiu, a fost declarat orasul cu cel mai mare potențial turistic din România, conform master-planului Autoritatea Nationala de Turism, situat fiind la 50 de km de Castelul Bran, la 50 Km de Pitesti și la 47 Km de Curtea de Arges. 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.

Municipiul este format din 8 cartiere:

- Tabaci
- Flămânda
- Rotunda
- Vișoi
- Schei
- Grui
- Mărcuș
- Valea Româneștilor
- Apa Sarata
- Pescareasa

La data prezentei evaluări piața imobiliară a spațiilor tip comercial are câteva elemente definitorii:

- majoritatea spațiilor (comerciale) sunt deținute de către operatori privați;
- piața imobiliară a spațiilor tip comercial este dominată de închirieri; tendința generală a proprietarilor este de păstrare a spațiilor pentru utilizare proprie sau închiriere;
- tranzacțiile sunt foarte rare – chiriile solicitate de către proprietari sunt cele maxime acceptate în zonele de amplasare indiferent de utilizarea efectivă pe care o dă chiriașul (comerț, prestări servicii, producție, etc.)
- s-au folosit oferte din Câmpulung Muscel, pentru spații similare ca suprafața și destinație (spații comerciale, birouri, conf. CMBU a proprietății construite, prezentată mai departe) și terenuri în zona municipiului.
- Ofertele de chirii, în Câmpulung Muscel, pentru spații comerciale sunt între 1 și 20 EUR/mp, în funcție de suprafața, amplasament, caracteristicile constructive și dotări,
- Pentru terenuri în zona centrală și mediană a loc. ofertele sunt în jur de 12-75 EUR/mp



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



Prezentăm mai jos o analiză a pieței spațiilor comerciale licitate la nivel național:

Număr licitații

În primul semestru al acestui an au fost publicate, în total, la nivel național, 3.294 de oferte unice de licitații pe Imobiliare.ro. Categoriile predominante au fost casele și apartamentele, înregistrând fiecare peste 1.000 de oferte. Top 5 județe cu cele mai multe licitații sunt: București (9,4%), Bistrița Năsăud (7,9%), Constanța (5,1%), Alba (4,8%) și Bihor (4,6%).



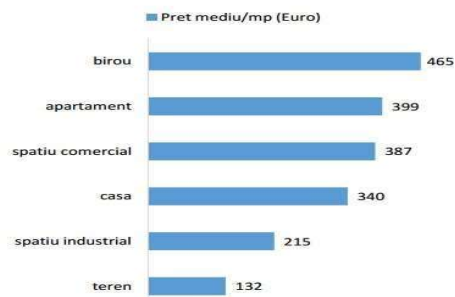
Valoare totală

Valoarea totală a proprietăților scoase la licitație la nivel național depășește 200 mil. de euro. Cea mai valoroasă categorie este cea a terenurilor, urmată de spațiile comerciale și casele. Deși apartamentele sunt cele mai numeroase ca număr de oferte în piață, ele cumulează în valoare doar 27,3 mil. euro, reprezentând 12% din total.



Preț mediu

Cele mai valoroase proprietăți sunt spațiile industriale, fiind scoase la licitație cu un preț mediu de 564.071 euro, urmate de spațiile comerciale, cu 485.431 euro. Totuși, dacă ne raportăm la prețul pe metru pătrat, birourile sunt cele mai scumpe, fiind cu 14% mai scumpe decât apartamentele și de două ori mai scumpe decât spațiile industriale.





APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826

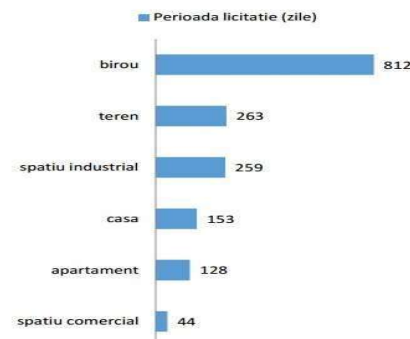


Perioadă de licitație

Cel mai greu vandabile sunt spațiile de birouri, acestea având o durată de viață în piață de 1,2 ani, spre deosebire de spațiile comerciale care se vând chiar și în 1,5 luni.

În categoria de apartamente, cea mai scurtă perioadă de listare în piață o au cele cu 4+ camere, de 76 zile, de 2 ori mai puțin decât durata de listare a apartamentelor cu 2 camere, de 144 zile, deși, unitățile bicamerale ar fi în medie de 2 ori mai ieftine decât cele cu 4 camere.

■ Perioadă licitație (zile)



✓ Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau înredevențare 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 moderată. Multe dintre aceste spații comerciale au fost edificate (sau edificarea lor a început) înainte de izbucnirea crizei economice care a condus ulterior la scăderea semnificativă atât a valorilor acestor proprietăți, cât și a cererii manifestate pentru acestea.

Începând cu anul 2009, din cauza condițiilor tot mai restrictive de pe piață, numărul și valoarea tranzacțiilor au cunoscut o scădere semnificativă. Deși zona limitrofa a centrului municipiului continuă să fie percepută ca o piață atractivă, finanțatorii sunt mai precauți în privința proiectelor imobiliare dezvoltate.

În cazul analizat prețurile practicate pe piața imobiliară specifică pentru terenuri din zona, cu caracteristici asemănătoare, sunt la un nivel mediu de **20-75 EUR/mp**. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschidere, utilități etc.

În ceea ce privește înredevențarea proprietăților similare, numărul de oferte de înredevențare este moderat, chiria solicitată fiind cuprinsă între **1-10 euro/mp pentru spații similare**. Variația principală a chiriilor solicitate este dată de localizare, acces, vad comercial, vitrina, finisaje și modernizări, etc.

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate extrase din analiza de piață.

✓ Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau înredevențare, 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 și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



bani relativ mare, cererea pentru proprietăți similare este scăzută.

În ceea ce privește înredevințarea acestui tip de proprietate, cererea este relativ moderată și vine din partea firmelor cu venituri medii-ridicate.

✓ Echilibru

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este 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 într-o ușoară scădere.

Capitolul 3 - Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în zona loc. Câmpulung Muscel.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	da	da	da	nu
Comercial	da	da	da	da
Rezidențial	da	da	da	nu

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea de proprietate nerezidențială/comercial.

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	da	da	nu	nu
Comercial	da	da	da	da
Rezidențial	da	da	da	nu

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea industrială.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de **teren pentru dezvoltări nerezidențiale**, iar *cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită* este cea actuală, de **proprietate imobiliară nerezidențială** (comercială). Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)

Evaluarea s-a făcut pentru utilizarea actuală, ca spațiu comercial.

Modul de abordare a valorii

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile:

1. Abordarea prin piață – în cadrul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită pe piață.

2. Abordarea prin cost – în cadrul acesteia este determinat costul de înlocuire al clădirii și amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficiențelor de proiectare și influențelor vecinătății. La costul estimat după scăderea deprecierilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obținut reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri.

3. Abordarea prin venit – în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente exploatarei, astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca adecvate abordarea prin cost pentru faptul că este o construcție mai veche.

Abordarea prin venit este adecvată și are la oferte de chirii ce pot fi obținute pentru respectiva proprietate.

Având în vedere lipsa informațiilor cu privire la oferte/tranzacții cu proprietăți similare din zona analizată - în cadrul acestui raport nu a fost aplicată abordarea prin piață.

Abordarea prin costuri

Valoarea terenului

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

Grila comparațiilor de piață. În urma aplicării corecțiilor asupra prețurilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea de piață a lotului de teren analizat.



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



Comparabila 1

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-central-ID6ko6q.html#ef3e10591a>

Vând teren central

Câmpulung, judet Arges | Adăugat La 10:48, 13 octombrie 2016, Numar anunt: 93517230

imi place Distribuie 0

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul



Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **550 m²**

Vând teren central situat pe str. Doctor Nanu Muscel:

-550 mp ;

-intravilan ;

-toate utilitățile lângă teren ;

-acte și impozite la zi .

Coordonate GPS

Strada Doctor Nanu Muscel

Câmpulung 115100

45.270117, 25.051185

28 000 €

Negociabil

Trimite mesaj

0741 264 491

Câmpulung, judet Arges
Vezi pe harta

Irina
Pe site din nov 2013
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica
Raporteaza

Comparabila 2

<https://www.olx.ro/oferta/teren-camin-de-casa-ID16cj.html#cff0185c4f>

TEREN Camin de Casa

Câmpulung, judet Arges | Adăugat La 12:26, 23 octombrie 2016, Numar anunt: 262155

imi place Distribuie 0

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul



Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **330 m²**

TEREN INTRAVILAN -CAMIN DE CASA- 330 MP(D=13 M), intabulat , toate facilitățile.situat in zona linistita de munte , cartier zona nord in CAMPULUNG.(proprietar , detin acte intabulare)

11 000 €

Negociabil

Trimite mesaj

074 456 741 9

Câmpulung, judet Arges
Vezi pe harta

Iosif
Pe site din sep 2010
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica
Raporteaza



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



Comparabila 3

<https://www.olx.ro/oferta/piata-centrala-507mp-campulung-str-richard-ID6N20o.html#ef3e10591a>

Piata Centrala, 507mp, Câmpulung, str. Richard

Campulung, judet Arges | Adugat de pe telefon La 10:20, 13 octombrie 2016,

Numar anunt: 100343800

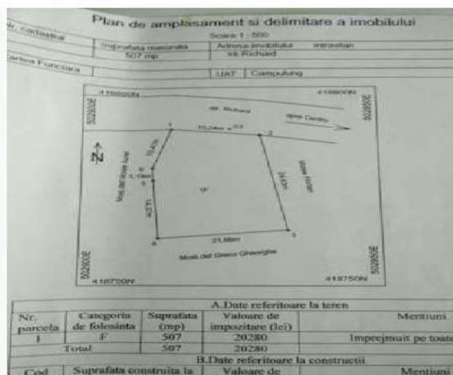
imi place Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul



Salveaza ca favorit



75 €

Negociabil

Trimite mesaj

0729 856 701

Campulung, Judet Arges
Vezi pe harta

Radu
Pe site din ian 2014
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica
Raporteaza

Ofert de

Proprietar

Extravilan / intravilan

Intravilan

Suprafata utila

507 m²

Teren intravilan, liber de constructii, pe strada Richard, la 400m de piata centrala. Are acces la apa, canalizare, curent electric. Conducta de gaze este la mai puțin de 100m de teren. Preț 79€/mp negociabil.

FISA DE CALCUL A TERENULUI SE PREZINTA ASTFEL:

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	2.634	550	330	507
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		51,0	34,0	75,0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		-2,55	-1,70	-3,75
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		48,45	32,30	71,25
1	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		48,45	32,30	71,25
2	Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		48,45	32,30	71,25
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		48,45	32,30	71,25
4	Conditii de piata (data)	data evaluarii	octombrie-16	octombrie-16	octombrie-16
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		48,45	32,30	71,25
5	Localizare	Strada IC Bratianu	Strada Dr.Nanu Muscel	zona Nord Câmpulung	strada Richard
	Valoare ajustare (%)		-5%	25%	-30%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-2,42	8,08	-21,38
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		46,03	40,38	49,88
Caracteristici fizice					
6	Suprafata (mp)	2.634	550	330	507
	Valoare ajustare (%)		10%	12%	11%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		4,60	4,85	5,49
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		50,63	45,22	55,36
7	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan /curti constructii	intravilan /curti constructii	intravilan /curti constructii	intravilan /curti constructii
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		50,63	45,22	55,36
8	Utilitati	Apa, Electricitate, Canalizare si Gaz	Apa, Electricitate, Canalizare si Gaz	Apa, Electricitate, Canalizare si Gaz	Apa, Electricitate, Canalizare si Gaz
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		50,63	45,22	55,36
9	Acces / deschidere	Acces din drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		50,63	45,22	55,36
10	Forma/deschidere	regulata/plana/26	regulata/plana/14	regulata/plana/13	regulata/plana/19
	Valoare ajustare (%)		5%	5%	3%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		2,53	2,26	1,66
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		53,16	47,48	57,02
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		10	15	29
	Ajustare totala bruta absoluta (%)		19%	45%	38%
	Numar corectii				
	Ajustare bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:	1	★		
	VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) - rotund	53,00			
	Valoare de piata totala propusa (Euro)	139.600			
	Valoare de piata totala propusa (Lei)	627.900			



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- *Pret oferta/vanzare:* S-au ajustat comparabilele 1, 2 si 3 pentru oferta cu -5%, interval mediu de negociere identificat pe piață pentru acest tip de proprietate, în localizări și condiții similare de atractivitate
- *Drept de proprietate transmis :*
 - nu au fost necesare ajustari;
- *Condiții de finantare:*
 - nu au fost necesare ajustari;
- *Condiții de vanzare:*
 - nu au fost necesare ajustari;
- *Condiții de piata:*
 - nu au fost necesare ajustari;
- *Localizare:*
 - S-au aplicat justari pozitive comparabilei 2 si negative la 1 și 3, fiind amplasate in zona mai slaba, respective mai bună a.
- *Suprafata:*
 - S-au aplicat ajustari pentru diferențele de suprafață, raport al dimensiunilor și planeitate.
 - Se apreciaza o Ajustare de 0,5% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus.
 - Comparabila 1 se corecteaza cu $(2.634-550)/100 * 0,5\% = 10\%$, comparabila 2 cu 12% iar comparabila 3 cu 11%.
- *Destinatia (utilizarea terenului)*
 - Nu au fost necesare ajustari.
- *Utilități disponibile*
 - Nu au fost necesare ajustari.
- *Acces/deschidere/orientare:*
 - Au fost necesare ajustari pozitive la toate cele trei comparabile datorită deschiderilor mai mici.
- *Topografie:*
 - Nu au fost necesare ajustari.

S-a ales valoarea finală de la comparabila 1, care are cea mai mică corecție totală brută procentuală, respectiv 53 EUR/mp (rotunjit).

Tinand seama de considerentele prezentate, valoarea estimata a terenului supus evaluarii este:

- **V teren total = 139.600 Eur**

Costul de înlocuire al construcției

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe (materiale,manopera, utilaje si transport), iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirect (regia contractantului general, taxe si contributii pe manopera si alte cote procentuale). Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



1. Stabilirea valorii de înlocuire prin utilizarea unor costuri cunoscute ale unor construcții similare corectate în funcție de condițiile pieței și de diferențele fizice.

2. Determinarea valorii rămase la același nivel de prețuri, prin estimarea deprecierei acumulate.

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o **metoda de segregare** a costului, respectiv în baza "Evaluarea rapidă a spațiilor comerciale și anexele acestora" – din cartea MATRIX ROM și în baza „Costuri dereconstrucție – costuri de înlocuire. Clădiri industriale, comerciale și agricole. Construcții speciale” – Corneliu Schiopu, editura IROVAL.

Valorile luate în considerare au fost determinate prin metoda devizelor analitice.

Pasii aplicării metodei sunt :

- stabilirea principalelor tipuri de suprafețe (suprafața construită la sol, suprafața desfășurată, suprafețe utile); pentru aceasta am împărțit clădirea în două componente:

- 1. *Hala agroalimentară cu $Ac = (1.437,68-510,34) = 927,34$ mp, $Au = 866,30$ mp,*

$Ad = 927,34$ mp și

- 2. *Birouri, spații comerciale cu $Ac = 510,34$ mp, $Au = 816,14$ mp, $Ad = 1.020,68$ mp*

- încadrarea localității în funcție de gradul seismic și stabilirea coeficientului de manoperă, stabilirea distanței medii de transport pentru calculul coeficienților, corecție de dimensiune

- alegerea tipului de infrastructură, suprastructură a clădirii – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global

- alegerea calității finisajelor, învelitorii și instalațiilor funcționale – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global

- însumarea costurilor totale

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metoda sunt:

✓ Uzura fizică - este evidențiată de rosături, cazături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice).

✓ Nu au fost considerate deprecieri prin neadecvări funcționale.

✓ deprecierea din cauze externe au fost estimate la 10% și provine din lipsa cererii în actuala conjunctură economică – financiară.



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



PARTEA A (hala agroalimentara)

Evaluarea rapida a constructiilor -			
Matrix 2- fisa B; Catalog de reevaluare nr. 120 - Fisa nr.4, pag 24			
1. DATE DE IDENTIFICARE			
Denumire	HALA AGROALIMENTARA		
Adresa	Str./CBratianu, nr.93 A, Campulung Muscel		
Poz cadastru	-		
2. CARACTERISTICI TEHNICE			
Tipul constructiei	Imobil P		
Regim de inaltime	P		
Aria construita (Ac) mp	927,34		
Aria desfasurata (Ad) mp	927,34		
Aria utila (Au) mp	866,30		
Inaltime medie (m)	4,5		
	Specificatie	Descriere	Starea tehnica
	Structura	Beton armat	satisfacatoare
Elemente	Inchideri	Zidarie boltari	satisfacatoare
structurale si	Involitoare	Sarpanta lemn.	satisfacatoare
nestructurale	Pardoseli		satisfacatoare
	Finisaje interioare	tencuit, varuit	satisfacatoare
	Finisaje exterioare	partial netencuit	satisfacatoare
	Specificatie	Descriere	Starea tehnica
	Electrice	Da	satisfacatoare
Instalatii	Termice	Nu	
Utilitati	Apa, canalizare	Da	satisfacatoare
	Instalatii gaze	Nu	
	Telecomunicatii	Da	satisfacatoare
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT			
	Matrix 2- fisa B; Catalog de reevaluare nr. 120 - Fisa nr.4, pag 24		
	Constructii	lei/mp Ad	740
Estimarea costului	Instalatii Electrice	lei/mp Ad	50
unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii sanitare	lei/mp Ad	35
	Instalatii incalzire centrala	lei/mp Ad	
	Total	lei/mp Ad	825
	Corectii		
	inaltime	lei/mp Ad	-300
		lei/mp Ad	
	Pret barem (Pb)	lei/mp Ad	525
Determinarea costului de	CRB = Pb x Ad x K1 x K2/1,24		
reconstruire brut	K1-cf aviz INCERC la data: Martie 2016		27315,01
(CRB)	K2-cf evol curs leu/euro		1,0011575
	CRB (lei)	1.109.483	CRB/mp(lei)
			1.196
COSTUL DE RECONSTRUIRE BRUT			246.672 €
		266	EURO/MP



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



Depreciere fizica	EURO	%	Depreciere functionala			EURO	%
- recuperabila	91.269	37,00%	- recuperabila		0	0,0%	
- nerecuperabila	96.608	39,16%	- nerecuperabila		0	0,0%	
Depreciere fizica totala	187.876	76,2%	Depreciere functionala totala		0	0,0%	
Calcul depreciere fizica nerecuperabila							
Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala		
Structura rezistenta	40%	36	100	36%	14,40%		
Compartimentari	11%	10	100	10%	1,10%		
Acoperis	6%	10	80	13%	0,75%		
Finisaje exterioare	5%	10	50	20%	1,00%		
Finisaje interioare	20%	10	35	29%	5,71%		
Instalatii	18%	36	40	90%	16,20%		
Depreciere fizica nerecupera	100%				39,16%		

* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate

Depreciere externa	
Chirie piata in cond maximale	1,50 €/mp
Chirie obtenabila amplasament	1,43 €/mp
Pierdere de chirie	0,07 €/mp
Pierdere anuala totala	779 €
Grad de ocupare	85%
Pierdere neta	662 €
Rata de capitalizare	11,0%
Pierdere capitalizata euro	6.019 €
Pierdere capitalizata lei	27.074 lei
Depr externa	10%

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	266
Suprafata construita desfasurata (Scd)	mp	927,34
CIB total	EURO	246.672
Depreciere fizica totala	%	76,16%
		187.876 €
Depreciere functionala	%	0,00%



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



		0 €
Depreciere economica	%	10,00%
		5.880 €
Total depreciere %	%	
Total depreciere	EURO	193.756
VALOARE COST A	EURO	52.917
VALOARE COST A	Lei	238.008
VALOARE TEREN	EURO/mp	53
VALOARE TOTALA TEREN	EURO	139.600
VALOARE TOTALA TEREN	LEI	627.900
VALOARE TOTALĂ PROPRIETATE	LEI	865.908

Uzura fizică a imobilului se imparte în:

- uzură fizică recuperabilă (elemente ale clădirii ce se impune a fi refăcute). La inspectia efectuată s-au constatat elemente de depreciere ce se impune a fi reparate:
 - tencuit exterior partea de est a clădirii;
 - zugrăveli interioare;
 - înlocuirea pardoselii sau refacerea acesteia;
 - reparat instalatia sanitară și montat obiectele sanitare;
 - reparat instalatia electrică și montat aparatele electrice;
 - reparat instalatia de incalzire;
 - reparat acoperiș.Evaluatorul a apreciat că aceste lucrări se încadrează în 100 Euro/mp.
- Uzură fizică nerecuperabilă – constă în deficiențe ale elementelor constructive ale clădirii care nu pot fi corectate.



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



PARTEA B (spatiile comerciale)

						CURS VALUTAR	4,4978	
		Ac 510,34		Ad 1020,68		Campulung Muscel		
Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	indice 2015 - 2016	cost curent (LEI) 2015 - 2016	Coef. Corecție	Coef. Corecție	cost curent
Structura	Grad 8	8CLBTIPB	883,7	1,0573	934,3	0,965	0,997	899,17
Finisaj interior		FICLBTIPB	934,7	1,0129	946,8	0,965	0,997	911,13
Instalații electrice		IECLBTIPB	141,5	0,9871	139,7	0,965	0,997	134,42
Instalații sanitare		ISCLBTIPB	107,1	0,9210	98,6	0,965	0,997	94,93
Instalații de incalzire		IVCLBTIPB	0,0	-	0,00	0,965	0,997	0,00
Tabla zincata		INVTZ	226,4	1,0973	248,4	0,965	0,997	239,08
COST UNITAR(LEI/MP) cu TVA								2.183,09
COST TOTAL LEI cu TVA								2.228.234,67
Se adauga								
	Nr. Buc/mp	Simbol	pret	indice	cost curent (LEI)	C.C. manopera	C.C.dist transp.	cost curent
FARA	0		0,0	0,0000	0,0	0,983	1,000	0
								2.228.235
CIB LEI fara TVA								1.796.963
CIB euro fara TVA								399.520,53
CIB euro/mp fara TVA								391,43
Depreciere fizica								
	EURO	%	Depreciere functionala			EURO	%	
- recuperabila	127.847	32,00%	- recuperabila			0	0,0%	
- nerecuperabila	156.469	39,16%	- nerecuperabila			0	0,0%	
Depreciere fizica totala	284.316	71,2%	Depreciere functionala totala			0	0,0%	

Depreciere externa	
Chirie piata in cond maximele	6,00 €/mp
Chirie obtenabila amplasament	5,35 €/mp
Pierdere de chirie	0,65 €/mp
Pierdere anuala totala	7.961 €
Grad de ocupare	75%
Pierdere neta	5.971 €
Rata de capitalizare	11,0%
Pierdere capitalizata euro	54.282 €
Pierdere capitalizata lei	244.148 lei
Depr externa	10%



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



Calcul depreciere fizica nerecuperabila					
Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala
Structura rezistenta	40%	36	100	36%	14,40%
Compartimentari	11%	10	100	10%	1,10%
Acoperis	6%	10	80	13%	0,75%
Finisaje exterioare	5%	10	50	20%	1,00%
Finisaje interioare	20%	10	35	29%	5,71%
Instalatii	18%	36	40	90%	16,20%
Depreciere fizica nerecuperabila totala	100%				39,16%
* duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate					
CIB	EURO / mp	391			
Suprafata construita desfasurata (Scd)	mp	1.020,68			
CIB total	EURO	399.521			
Depreciere fizica totala	%	71,16%			
		284.316 €			
Depreciere functionala	%	0,00%			
		0 €			
Depreciere economica	%	10,00%			
		11.520 €			
Total depreciere %	%				
Total depreciere	EURO	295.836			
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	103.684			
			101,5833943		
COST INLOCUIRE NET (CIN)	Lei	466.351			
VALOARE TOTALA TEREN	EURO				
CHELTUIELI PUNERE IN FUNCTIUNE	EURO				
VALOARE COST B	EURO	103.700			
	LEI	466.400			
TOTAL COSTURI A+B	LEI	704.408			

Uzura fizică a imobilului se imparte in:

- uzură fizică recuperabilă (elemente ale clădirii ce se impune a fi refăcute). La inspectia efectuată s-au constatat elemente de depreciere ce se impune a fi reparate:
 - tencuit exterior partea de est a clădirii;
 - zugrăveli interioare;
 - inlocuirea pardoselii sau refacerea acesteia;



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



- reparat instalatia sanitară și montat obiectele sanitare;
 - reparat instalatia electrică și montat aparatele electrice;
 - reparat instalatia de incalzire;
 - reparat acoperiș.
- Evaluatorul a apreciat că aceste lucrări se încadrează în 130 Euro/mp.
- Uzură fizică nerecuperabilă – constă în deficient ale elementelor constructive ale cladirii care nu pot fi corectate.

Valoarea constructie + teren, determinata prin metoda costurilor , este:

Valoarea proprietății în abordarea prin costuri

TOTAL PROPRIETATE	LEI	1.332.308
	EURO	296.210

Determinarea valorii de piață prin venit

În cadrul acestei abordari se cuantifica valoarea prezenta (actualizata) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului,obtinute prin exploatarea spatiilor.

Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai în masura în care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. În cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din înredevențarea proprietatii. Abordarea se poate face fie prin capitalizarea veniturilor din exploatare anuale cu o rata de capitalizare, fie prin actualizarea fluxurilor financiare obtenabile într-o perioada de timp viitoare.

S-a utilizat metoda bazata pe capitalizarea veniturilor. Aceasta presupune ca un imobil, în functie de caracteristicile sale constructive si de localizare, constituie un potential venit pe termen îndelungat prin înredevențare. Cu alte cuvinte spatiile au valoare de randament.

Elementele necesare calculului valorii imobilului sunt:

- venitul net din exploatare (VNE), este venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut efectiv
- venitul brut efectiv, este venitul obtinut din înredevențarea imobilelor amendat cu gradul de ocupare
- cheltuielile de exploatare sunt cheltuielile ce cad în sarcina proprietarului/investitorului.

Acestea se împart în cheltuieli fixe (impozit,cheltuieli cu asigurarea) si variabile (utilitati, salarii, reparatii si intretinere) daca prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriasi

- rata de capitalizare ce reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o analiza a vanzarilor, respectiv a chiriilor pentru proprietati comparabile

Relatia de calcul este: $V=VNE/C$

Ipotezele de calcul au fost urmatoarele:

- Aria utila închiriabila a fost considerata egala cu aria utila.
- grad de ocupare estimat 85%, având în vedere ca exista perioade în care se cauta chiriasul, perioade în care spatiul este liber (neînchiriat) sau exista perioade de neritmicitate a încasarilor redevențai. Se tine cont si de amplasamentul care în opinia evaluatorului va face mai puțin cautata la înredevențare aceasta proprietate.
- rata de capitalizare luata în calcul este de 11%-12% determinata din analiza de piata.
- elemental ce trebuie determinat este VNE; $VNE=V \times C$



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



Rate de capitalizare

- Ratele de capitalizare folosite în acest raport de evaluare sunt rate curente adaptate pentru județul Arges. Sunt rate valabile la 31.10.2016.

- Ratele de capitalizare au valori definite de venitul imobiliar și de prețurile medii și sunt în relație directă cu randamentele imobiliare.

Operatori imobiliari de renume (CB Richard Elis, Darian DRS, Colliers Internațional, DTZ Echinox, Jons Lang LaSalle), au publicat o analiză semestrială (revista „Valoarea” nr. 11/06.2016) unde:

- În orașe secundare, rata de capitalizare pt. VNE, estimată pentru produse primare la spații comerciale, este în intervalul 10,5% - 11,5% iar gradele de neocupare între 10 – 15% pentru spații mai mici de 3.000 mp.

- Pentru zona în care este amplasată proprietatea, am estimat o rată de capitalizare pt. VNE, pentru spațiul analizat, de 11%-12%.

- Rata de capitalizare cea mai relevantă – comparabilă C. Rata capitalizare selectată (rotunjită) 12%, respectiv

PARTEA A

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA CAPITALIZARII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE		
Suprafata utila (mp) aprox.	A comerciale	866
Suprafata inchiriabila (mp) aprox.		866
Chiria lunara (EUR/mp/luna)	A comerciale	2,5
Chiria lunara (EUR/luna)	rotund	2.166
Venit brut potential VBP (EUR/an)		25.992
Grad de ocupare		85%
Venit brut efectiv VBE (EUR/an)		22.093
Cheltuieli de exploatare		
- Fixe	LEI	EUR
- Taxe proprietate 1,3%	14423	3.207
- Asigurare 0,15%	1664	370
- Altele	0	0
Subtotal cheltuieli fixe		3.577
- Variabile	%	
- Management	0,0%	0
- Administrator	0,1%	22
- Salarii personal intretinere	0,1%	22
- Utilitati spatii comune	0,0%	0
- Reparatii-intretinere	2,0%	442
- Altele	0,1%	22

CIB	246.672	EUR
IMP	1,30%	
IMPOZIT	3.207	EUR
	14.423	LEI
ASIG	0,150%	
	370	EUR
	1.664	LEI



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



Subtotal cheltuieli variabile		508
Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)		4.085
Rata cheltuielilor de exploatare		18%
Venit net din exploatare (EUR/an)		18.008
Rata venit net din exploatare		82%
Rata de capitalizare		12%
Valoare randament (eur) rotund		150.069 150.100 € 675.100 lei
CHELTUIELI PUNERE IN FUNCTIUNE	EUR 91.269	RON 410.509
Valoare teren in exces	euro	0 €
Valoare randament (eur) (constructie+Teren aferent)		58.831 € 264.591 lei

Utilizare	Suprafata	Chirie/ mp negociata	Chirie lunara negociata	Venit potential brut	Grad de neocupare	Venit brut efectiv	Cost marketing, management, cheltuieli exploatare	Cheltuieli	Venit net	Rata de capitalizare	Valoarea de piata negociata
	mp	eur/mp	eur	eur	%	eur	%	eur	eur	%	eur
comp A	100,0	1,0	100,0	1.200,0	15,0%	1.020,0	18,5%	(188,6)	831,4	11,1%	7.500,0
comp B	70,0	2,2	154,0	1.848,0	15,0%	1.570,8	18,5%	(290,4)	1.280,4	10,7%	12.000,0
comp C	8.500,0	1,0	8.500,0	102.000,0	15,0%	86.700,0	18,5%	(16.030,3)	70.669,7	12,4%	570.000,0

PARTEA B

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA CAPITALIZARII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE		
Suprafata utila (mp) aprox.	B comerciale	816
Suprafata inchiriabila (mp) aprox.		816
Chiria lunara (EUR/mp/luna)	B comerciale	6,0
Chiria lunara (EUR/luna)	rotund	4.897
Venit brut potential VBP (EUR/an)		58.764
Grad de ocupare		85%



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



Venit brut efectiv VBE (EUR/an)		49.949
Chetuieli de exploatare		
- Fixe	LEI	EUR
- Taxe proprietate 1,3%	23361	5.194
- Asigurare 0,15%	2695	599
- Altele	0	0
Subtotal chetuieli fixe		5.793
- Variabile	%	
- Management	0,0%	0
- Administrator	0,1%	50
- Salarii personal intretinere	0,1%	50
- Utilitati spatii comune	0,0%	0
- Reparatii-intretinere	2,0%	999
- Altele	0,1%	22
Subtotal chetuieli variabile		1.121
Total chetuieli de exploatare (EUR/an)		6.914
Rata chetuielilor de exploatare		14%
Venit net din exploatare (EUR/an)		43.035
Rata venit net din exploatare		86%
Rata de capitalizare		11%
Valoare randament (eur) rotund		391.231 391.200 € 1.759.500 lei
CHELTUIELI PUNERE IN FUNCTIUNE	EUR	127.847 RON 575.028
Valoare teren in exces	euro	0 €
Valoare randament (eur) (constructie+Teren aferent)		263.353 € 1.184.472 lei

CIB	399.521	EUR
IMP	1,30%	
IMPOZIT	5.194	EUR
	23.361	LEI
ASIG	0,150%	
	599	EUR
	2.695	LEI

Spatiu depozitare/birouri											
Utilizare	Suprafata	Chirie/ mp negociata	Chirie lunara negociata	Venit potential brut	Grad de neocupare	Venit brut efectiv	Cost marketing, management, chetuieli exploatare	Chetuieli	Venit net	Rata de capitalizare	Valoarea de piata negociata
	mp	eur/mp	eur	eur	%	eur	%	eur	eur	%	eur
comp A	26,0	5,0	130,0	1.560,0	15,0%	1.326,0	13,8%	(183,5)	1.142,5	10,9%	10.500,0
comp B	90,0	7,0	630,0	7.560,0	15,0%	6.426,0	13,8%	(889,5)	5.536,5	11,1%	50.000,0
comp C	40,0	5,0	200,0	2.400,0	15,0%	2.040,0	13,8%	(282,4)	1.757,6	10,7%	16.500,0



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



Valoarea proprietății în abordarea prin venit

TOTAL PROPRIETATE	LEI	1.449.060
	EURO	322.170

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Cele două abordări au evidențiat următoarele valori:

- **abordarea prin cost 296.210 EUR, respectiv 1.332.310 LEI**
- **abordarea prin venit 322.170 EUR, respectiv 1.449.060 LEI**

Estimarea finală a valorii se realizează, având în vedere criteriile specifice, respectiv:

specificație	Abordarea prin cost	Abordarea prin venit
adecvarea	bună	bună
precizia	folosește numai date de piață precise	folosește numai date de piață precise
cantitatea de informații	suficientă	mare

Având în vedere faptul că abordarea prin venit este mai precisă (închirierile sunt un fapt de piață mai curent), estimăm că valoarea de piață pentru proprietatea imobiliară „Hală piață Vișoi și teren aferent” situată în Câmpulung Muscel, proprietatea Consiliului Local Câmpulung Muscel, la data de 31.10.2016 este cea dată de abordarea pe bază de venit, respectiv: (rotunjit):

**UN MILION PATRU SUTE PATRUZECI ȘI NOUĂ MII ȘAIZECI LEI
(1.449.060 Lei)**

echivalent a 322.170 EUR

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea este una globală, conform tranzacțiilor încheiate între persoane fizice (majoritatea participanților pe această piață-rezidențială) exclusiv TVA;
- cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,4978 lei la data de 31.10.2016,
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



Determinarea valorii de redevență

La baza contractelor de concesiune de bunuri de utilitate publică stă ORDONANTA DE URGENTA nr. 54 din 28 iunie 2006. Aceasta prevede la art. 4 alin. 2 „ (2) Modul de calcul și de plata a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale.”

De asemenea în L50/1991 actualizată în 2014 se prevede la art.17 „Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.”

Estimăm că valoarea redevenței minime pentru proprietate publică „Hală piață și Teren aferent” din Mun. Câmpulung Muscel, str. IC Brătianu, nr.93 A, județ Argeș, proprietatea publică a CONSILIULUI LOCAL CÂMPULUNG MUSCEL, la data de 31.10.2016 este:

PRIN ABORDAREA PRIN VENIT

Vredevență lunară minimă total proprietate= 322.170 EUR/25ani/12luni=1.074 EUR/lună (4.830 LEI/lună la data de 31.10.2016) – din care 465 EUR/lună teren și 609 EUR/lună construcție)

Vredevență lunară minimă pe mp teren = 139.600 EUR/25ani/12luni/2.634 mp =0,177 EUR/mp/lună (0,796 LEI/mp/lună la data de 31.10.2016)

Vredevență lunară minimă pe mp constrcutie = 182.570 EUR/25ani/12luni/1.948,02 mp =0,312 EUR/mp/lună (1,403 LEI/mp/lună la data de 31.10.2016)

PRIN ABORDAREA PRIN COST

Vredevență lunară minimă total proprietate= 296.210 EUR/25ani/12luni=987 EUR/lună (4.439 LEI/lună la data de 31.10.2016) – din care 465 EUR/lună teren și 522 EUR/lună construcție)

Vredevență lunară minimă pe mp teren = 139.600 EUR/25ani/12luni/2.634 mp =0,177 EUR/mp/lună (0,796 LEI/mp/lună la data de 31.10.2016)

Vredevență lunară minimă pe mp constrcutie = 156.610 EUR/25ani/12luni/1.948,02 mp =0,268 EUR/mp/lună (1,205 LEI/mp/lună la data de 31.10.2016)

Evaluator Autorizat,
Postole Neculai



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

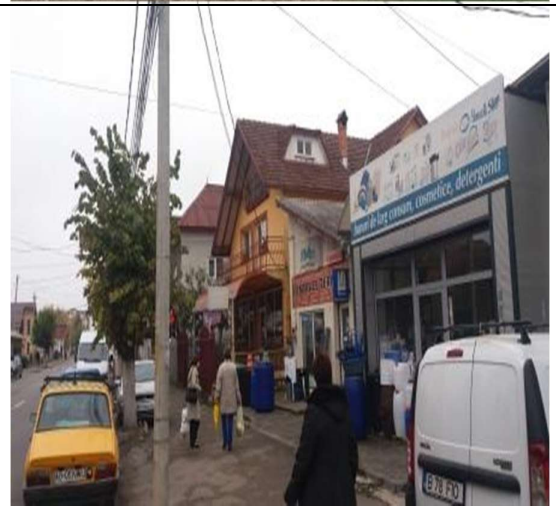
administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



ANEXA FOTO

Acces proprietate, vecinatati, imprejurimi





APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



INTERIOR





APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826





APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826





APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



ANEXA DATE DE PIATA

Oferte teren

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-central-ID6ko6q.html#ef3e10591a>

Vând teren central

Câmpulung, judet Arges | Adayat La 10:48, 13 octombrie 2016, Numar anunt: 93517230

imi place Distribuie 0

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul



Ofert de **Proprietar** Extravilan / Intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **550 m²**

Vând teren central situat pe str. Doctor Nanu Muscel:

-550 mp ;

-intravilan ;

-toate utilitățile lângă teren ;

-acte și impozite la zi ;

Coordonate GPS

Strada Doctor Nanu Muscel

Câmpulung 115100

45.270117, 25.051185

28 000 €

Negociabil

Trimite mesaj

0741 264 491



Irina

Pe site din nov 2013

Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit

Tipareste

Modifica

Raporteaza

Comparabila 2

<https://www.olx.ro/oferta/teren-camin-de-casa-ID16cj.html#cff0185c4f>

TEREN Camin de Casa

Câmpulung, judet Arges | Adayat La 12:26, 23 octombrie 2016, Numar anunt: 262155

imi place Distribuie 0

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul



Ofert de **Proprietar** Extravilan / Intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **330 m²**

TEREN INTRAVILAN -CAMIN DE CASA- 330 MP(D=13 M). intabulat , toate facilitatile situat in zona linistita de munte , cartier zona nord in CAMPULUNG (proprietar , detin acte intabulare)

11 000 €

Negociabil

Trimite mesaj

074 456 741 9



Iosif

Pe site din sep 2010

Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit

Tipareste

Modifica

Raporteaza



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



Comparabila 3

<https://www.olx.ro/oferta/piata-centrala-507mp-campulung-str-richard-ID6N20o.html#ef3e10591a>

Piata Centrala, 507mp, Câmpulung, str. Richard

Câmpulung, judet Arges | Adaugat de pe telefon La 10:20, 13 octombrie 2016.

Numar anunt: 100343800

imi place Distribuie 0

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul



75 €
Negociabil

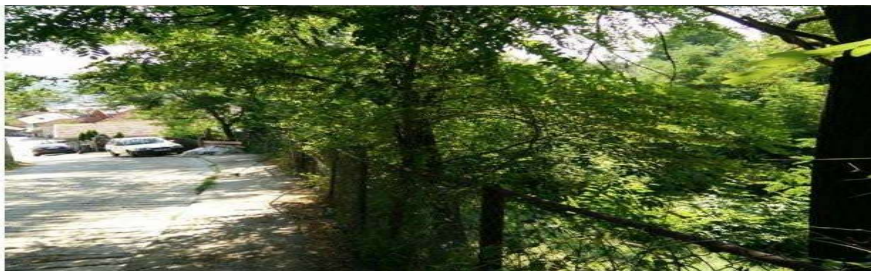
Trimitete mesaj

0729 856 701

Câmpulung, judet Arges
Vezi pe harta

Radu
Pe site din ian 2014
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica
Raporteaza



Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **507 m²**

Teren intravilan, liber de constructii, pe strada Richard, la 400m de piata centrala. Are acces la apa, canalizare, curent electric. Conducta de gaze este la mai putin de 100m de teren. Pret 79€/mp negociabil.

ALTE OFERTE TEREN

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-campulung-muscel-centura-ID4IKhc.html#374cce22e4>

Vand teren Campulung Muscel centura

Câmpulung, judet Arges | Adaugat de pe telefon La 22:37, 27 octombrie 2016.

Numar anunt: 69769666

imi place Distribuie 0

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul



16 €

Trimitete mesaj

0721 113 113

Câmpulung, judet Arges
Vezi pe harta

Burisanu Mihai
Pe site din feb 2015
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica
Raporteaza

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **1 850 m²**

Vand teren Campulung Muscel, pe centura orasului, pe strada Grigore Alexandrescu, deschidere 39 mp la centura, terenul are forma patrata, absolut toate utilitatile.



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



<https://www.olx.ro/oferta/teren-1000-mp-ID6OGCo.html#cff0185c4f>

Teren 1000 mp

Campulung, judet Arges | Adayat La 13:08, 26 octombrie 2016, Numar anunt: 100738244

imi place Distribuie 0

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul



12 €

Negociabil

Trimite mesaj

0742 352 172
0740 200 295



diana
Pe site din dec 2010
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica
Raporteaza

Oferit de

Proprietar

Extravilan / intravilan

Intravilan

Suprafata utila

1 000 m²

teren in suprafata de 1000 mp intravilan situat in Campulung strada Gruului, intabulat, acte imediat, deschidere la drumul de acces 16.75 m

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-ID4f0as.html#cff0185c4f>

Vand teren

Campulung, judet Arges | Adayat de pe telefon La 08:58, 26 octombrie 2016,

Numar anunt: 62680912

imi place Distribuie 0

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul



17 €

Negociabil

0724 245 245



Ilie George Vasile
Pe site din iul 2015
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica
Raporteaza

Oferit de

Proprietar

Extravilan / intravilan

Intravilan

Suprafata utila

2 000 m²

Terenul are cadastru poate fi utilizat atat pentru locuinta, case de vacanta sau firma. Are deschidere la drum si se afla in zona linistita la 10 min de mers pe jos pana in centrul orasului. Accept si parcelarea terenului.



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



<https://www.olx.ro/oferta/teren-constructie-casa-vacanta-IDkyuK.html#cff0185c4f>

Teren constructie casa vacanta

Campulung, judet Arges | Adaugat La 23:05, 25 octombrie 2016. Numar anunt: 4899162

imi place Distribuie 0

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul



6 €

Trimite mesaj

0730 222 607

Campulung, judet Arges

Vezi pe harta

turlea sorin

Pe site din Ian 2012

Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit

Tipareste

Modifica

Raporteaza

Oferit de

Proprietar

Suprafata utila

1 600 m²

Vand 1600 mp teren intravilan situat in localitatea Campulung Muscel, judetul Arges, ideal casa vacanta, priveliste deosebita, zona extrem de frumoasa si linistita, la marginea padurii, cartier MARCUS

accept schimb cu auto sau diverse de aceeasi valoare !

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-casa-635-m2-ID7dRK4.html#cff0185c4f>

Vand teren casa 635 m2

Campulung, judet Arges | Adaugat La 15:27, 24 octombrie 2016. Numar anunt: 106739204

imi place Distribuie 0

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul



25 000 lei

Negociabili

Trimite mesaj

0767 757 761

Campulung, judet Arges

Vezi pe harta

mihai

Pe site din oct 2016

Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit

Tipareste

Modifica

Raporteaza



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**
Suprafata utila **635 m²**

vand teren intravilan,construibil casa 700 metri patrati.curent ,apa,gaze in apropiere .terenul e situat pe valea barbusii,in spate la fosta fabrica de mobila.pe centura campulung.

<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-casa-ID5udRM.html#cff0185c4f>

Teren de casa

Campulung, judet Arges | Aadaugat de pe telefon La 11:42, 24 octombrie 2016.

Numar anunt: 81084826

imi place Distribuie 0

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul



Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**
Suprafata utila **500 m²**

PROPRIETAR. Vand 500 mp.pentru casa in campulung muscel,grui vizavi de statia meteo,terenu este drept si nu este mlastinos.
Pret 10.000 euro negociabil

10 000 €

Negociabil

Trimite mesaj

0749 271 854



Alin
Pe site din mar 2013
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit

Tipareste

Modifica

Raporteaza

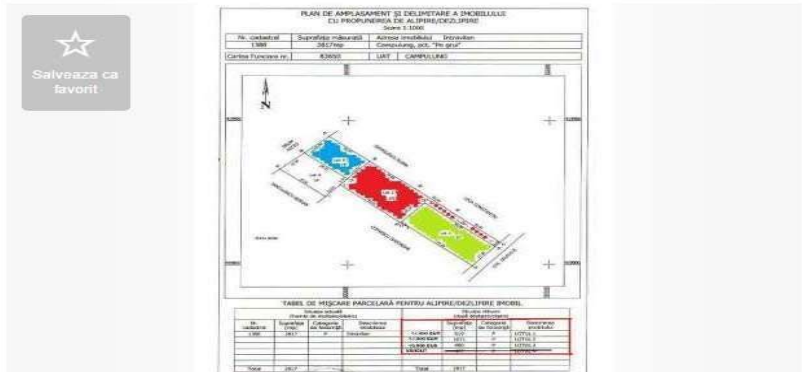
<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-campulung-arges-ID6Z20A.html#cff0185c4f;promoted>

Teren de vanzare Campulung, Arges

Campulung, judet Arges | Aadaugat La 08:37, 24 octombrie 2016, Numar anunt: 103203748

imi place Distribuie 0

Actualizeaza anuntul



17 000 €

Trimite mesaj



no name
Pe site din sep 2016
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit

Tipareste

Modifica

Raporteaza



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	800 m²		

Vand trei loturi de teren intr-o zona rezidentiala deosebita. Loturile 1 si 2 au racord electric subteran, fibra optica subterana, camin de apa cu contract de furnizare si apometre montate; de asemenea, terenurile au fost racordate la noua retea de canalizare, iar strada Gruului va fi asfaltata anul acesta. Accesul la Lotul 3 se face din strada Carpati, asfaltata in 2016.

Lotul 1 - 819mp - 17.000 EUR

Lotul 2 - 1071 mp - 17.000 EUR

Lotul 3 - 450 mp - 10.000 EUR

Preturile nu sint negociabile.

Va rog sa ma contactati prin intermediul site-ului OLX.

Multumesc.



<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-campulung-arges-ID2SrK.html#cff0185c4f>

Vand teren intravilan Campulung Arges

Campulung, judet Arges | Adaugat La 15:23, 23 octombrie 2016, Numar anunt: 42527461

Imi place Distribuie 0



36 000 €

Negociabil

Campulung, judet Arges



Alin

Pe site din oct 2011

Anunturile utilizatorului

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	2 000 m²		

vand teren intravilan 2000 m, deschidere 36 m, zona Cretisoara, str. dr. Falcoianu, la 2 minute de blocuri.

utilitati curent trifazic, canalizare, apa trase pana la poarta

zona foarte frumoasa si linistita



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



<https://www.olx.ro/oferta/teren-calea-pietroasa-ID4cISU.html#cff0185c4f>

Teren calea pietroasa

Campulung, judet Arges | A daugat de pe telefon La 19:05, 22 octombrie 2016, Numar anunt: 62137820

imi place Distribuie 0

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Justetul ARGES
Unitatea administrativ teritoriala: CAMPULUNG
Cod SIRUTA 013490
Cod Introvion/extrovion - 2

din Strada CALEA PIETROASA
Nr. cadastral.....

Salveaza ca favorit

SCHITA CORPULUI DE PROPRIETATE

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Cod dest
1	2	
1	F	
TOTAL		
2		

Nr.corp cladire/construc	Denumi
1	2

11 €

Trimite mesaj

0766 421 867



Marian
Pe site din aug 2012
Anunturile utilizatorului.

- Salveaza ca favorit
- Tipareste
- Modifica
- Raporteaza

Oferit de **Proprietar** Suprafata utila **5 000 m²**

Teren intravilan suprafata 5000mp Calea Pietroasa
Utilitati

<https://www.olx.ro/oferta/2-terenuri-casa-campulung-zona-centrala-vile-flamanda-ID1WsJl.html#cff0185c4f>

2 TERENURI CASA! Campulung, zona centrală, vile Flamandă

Campulung, judet Arges | A daugat La 09:49, 20 octombrie 2016, Numar anunt: 28471475

imi place Distribuie 0

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul



13 €

Negociabil

Trimite mesaj

0744 324 881



Gabi
Pe site din dec 2012
Anunturile utilizatorului.

- Salveaza ca favorit
- Tipareste
- Modifica
- Raporteaza



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**
Suprafata utila **1 200 m²**

vand 2 loturi de casa ,sau individual,pe aiese,fiecare a aprox1200mp ,acces comun pt acestea,zona Flamanda,vile duplex,spate lic Pedagogic,lângă sala de sport,vecini deosebiti ,apa,canal,curent trifazic,net, fibra optica,variante gaze,liniste deosebita, sub padure,dar central.constructii noi in zona.peisaj deosebit /ideal pt prieteni si nu numai/



<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-1000-mp-campulung-zona-grui-ID4qv62.html#ef3e10591a>

Teren intravilan, 1000 mp, Campulung, Zona Grui

Campulung, judet Arges | Adaugat La 08:30, 18 octombrie 2016, Numar anunt: 65425254

imi place Distribuie 0



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul



☆
Salveaza ca
favorit

17 500 €

Negociabil

Trimite mesaj

0752 228 258

Campulung, judet Arges
Vezi pe harta



Daniel

Pe site din feb 2014

Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit

Tipareste

Modifica

Raporteaza

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**
Suprafata utila **1 000 m²**

Teren 1000 mp, Grui, str. Gruiului, zona Statia Meteo, zona linistita, de vile, priveliste deosebita, la 10 min de centru, utilitati la strada: curent, apa, canalizare, retea de gaze in extindere - la 50 m, studiu geotehnic, deschidere la strada 15m.



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-campulung-arges-ID4rrkv.html#ef3e10591a>

Vand teren Campulung - Arges
Campulung, judet Arges | Adaugat La 23:52, 15 octombrie 2016; Numar anunt: 65645260

imi place Distribuie 0

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul



Salveaza ca favorit

15 €
Negociabil

Trimite mesaj

0722 964 453

Campulung, judet Arges
Vezi pe harta

Adrian
Pe site din aug 2014
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica
Raporteaza

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **3 450 m²**

Vand teren intravilan Strada Horia, suprafata 3450 metrii patrati, deschidere 30,5 m.
Pretul este pe metru patrat.

<https://www.olx.ro/oferta/teren-1200mp-ID5pJle.html#ef3e10591a>

Teren 1200mp
Campulung, judet Arges | Adaugat de pe telefon La 11:44, 11 octombrie 2016,
Numar anunt: 80014176

imi place Distribuie 0

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul



Salveaza ca favorit

15 000 €

Trimite mesaj

0744 623 268

Campulung, judet Arges
Vezi pe harta

Laurențiu
Pe site din sep 2015
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica
Raporteaza

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **1 200 m²**

Suprafata este de 1200mp, situat in localitatea Câmpulung intravilan, strada C.A. Rosetti.

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-zona-rezidentiala-ID5KfJ4.html#a3903397a0>

Vand teren zona rezidentiala
Campulung, judet Arges | Adaugat La 20:23, 27 septembrie 2016, Numar anunt: 84905222

imi place Distribuie 0

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul



Salveaza ca favorit

20 €

Trimite mesaj

0744 886 336

Campulung, judet Arges
Vezi pe harta

Zidaru
Pe site din sep 2015
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica
Raporteaza

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **500 m²**

Vand teren 500 m2, zona Grui, statia Meteo, zona linistita, ideal constructie, acces la utilitati.



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



OFERTE INCHIRIERE SPATII COMERCIALE

http://www.multecase.ro/inchiriere-spatiu-comercial-campulung-campulung-arges_i10599810

Inchiriere Spatiu comercial Campulung , 120 €

28 Octombrie 2016



Pret Inchiriere:	120 €
Suprafata Utila	26 m ²
Telefon:	0753502505

Inchiriez spatiu comercial inchiriez spatiu comercial in incinta sc.nanu muscel.str.fratii golesti,nr.27.la strada.pretabil magazin sau birouri.

http://www.multecase.ro/inchiriere-spatiu-comercial-campulung-campulung-arges_i10112511

Inchiriere Spatiu comercial Campulung , 1600 Lei

04 Septembrie 2016



Pret Inchiriere:	1600 Lei
Suprafata Utila	60 m ²
Telefon:	0721356885

Spatiul este situat in strada ic bratianu, mai sus de autogara montana. dispune de 60mp, grup sanitar, gaze naturale, instalatie electrica trifazata. spatiul se preteaza pentrufarmacie, cabinet medical, birouri etc.

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-la-demisol-sau-la-etaj-ID7eH64.html#1981a1995e>

Inchiriez spatiu la demisol sau la etaj

Campulung, Judet Arges | Aadaugat de pe telefon La 15:21, 26 octombrie 2016.
Numar anunt: 106936612

imi place Distribuie 0

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul



Salveaza ca favorit

3 000 lei

Trimite mesaj

0774 483 979

Campulung, Judet Arges
Vezi pe harta

Crina
Pe site din oct 2016
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica
Raporteaza

Ofert de

Proprietar

Vanzare/Inchiriere

Inchiriere

Suprafata utila

90 m²

Spatiu de inchiriat central(in Piata Centrala)



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-ID2zxkl.html#1981a1995e>

Inchiriez spatiu

Campulung, judet Arges | Adaugat La 09:55, 20 octombrie 2016, Numar anunt: 38022265

imi place Distribuie 0

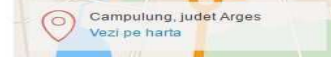
Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul



4 €

Trimite mesaj

0722 459 883



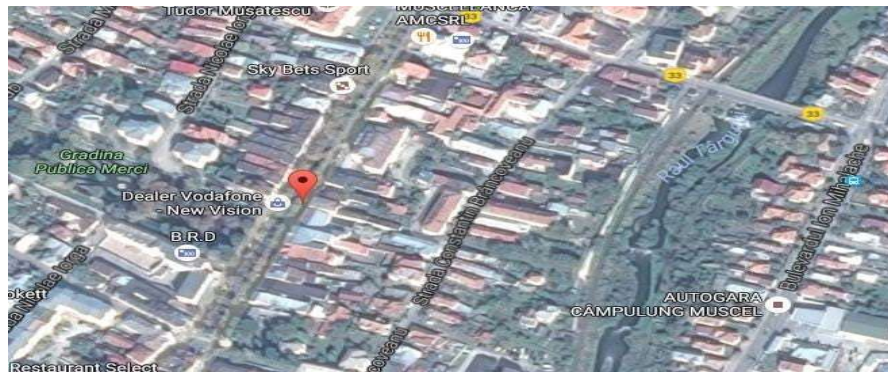
Gheorghe
Pe site din mar 2013
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica
Raporteaza

Ofert de Proprietar Vanzare/Inchiriere. **Inchiriere**

Suprafata utila 400 m²

Spatiu de inchiriat, 4euro/mp2
Campulung, strada Negru Voda, nr.67



http://www.multecase.ro/inchiriere-spatiu-comercial-campulung-campulung-arges_i9571330

Inchiriere Spatiu comercial Campulung , 100 €

30 Iunie 2016



Pret Inchiriere:	100 €
Suprafata Construita	10 m ²
Telefon:	0727484991

...:oferta speciala:... inchiriez spatiu comercial in campulung moldovenesc, strada calea transilvanei, nr 15 . spatiu este situat in centru orasului, unde se poate desfasura o mica agentie , farmacie ,birou sau chiar pentru shaormerie , non-stop etc . pentru informatii suplimentare, va rog sa ma contactati aici . nu este de vinzare !



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



http://www.multecase.ro/inchiriere-spatiu-comercial-campulung-campulung-arges_i9080669

Inchiriere Spatiu comercial Campulung , 190 €

13 Mai 2016



Pret Inchiriere:	190 €
Suprafata Utila	20 m ²
Telefon:	0751668339

Zona ultracentrala visoi, langa blocurile turn, stradal aer conditionat, ambient placut, wi-fi , teren aferent 150 mp pretabil frizerie, cabinet ,magazin etc

http://www.multecase.ro/inchiriere-spatiu-comercial-campulung-campulung-arges_i9051311

Inchiriere Spatiu comercial Campulung , 200 €

11 Mai 2016



Pret Inchiriere:	200 €
Suprafata Utila	40 m ²
Telefon:	0731935090

Inchiriez spatiu comercial inchiriez spatiu in suprafata de aprox 40 mp, vis-a-vis de scoala generala numarul 7, cartier visoi iii. pretul este de euro o200 si include anumite facilitati (caldura, wifi etc)

INCHIRIERI SPATII PRODUCTIE, HALE

http://www.multecase.ro/inchiriere-spatiu-comercial-campulung-campulung-arges_i8999542

Inchiriere Spatiu comercial Campulung , 1 € / m²

05 Mai 2016



Pret Inchiriere:	1 € / m ²
Suprafata Utila	100 m ²
Telefon:	0747021576

Inchiriere 100m2, toate utilitatile, vad comercial foarte bun, stradal ,vizavi de billa/peco mol

http://www.multecase.ro/inchiriere-spatiu-comercial-campulung-campulung-arges_i9854868

Inchiriere Spatiu comercial Campulung , 150 €

29 Iulie 2016



Pret Inchiriere:	150 €
Suprafata Utila	70 m ²
Telefon:	0757869312

Inchiriez spatiu comercial inchiriez spatiu comercial ,avand toate utilitatile:apa ,gaze, canalizare.suprafata 70 m.poate fi utilizat atat ca spatiu comercial cat si ca spatiu de productie(croitorie, bar, depozit).



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-hale-birouri-spatiu-comercial-IDT5pr.html#1981a1995e>

Inchiriez hale / birouri / spatiu comercial

Campulung, judet Arges | Adayat La 09:25, 18 octombrie 2016. Numar anunt: 13128837

imi place Distribuie 0

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

1 €

Negociabil

Trimite mesaj

0744 313 594

Campulung, judet Arges
Vezi pe harta

Ioana Coman
Pe site din aug 2013
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit

Tipareste

Modifica

Raporteaza

Salveaza ca favorit

Contact: Ioana Coman
email: ioana_coman@yahoo.com
tel: 0848 74431594

OFERTA INCHIRIERE: Complexul Cetateni - Cetateni (Arges)

1. Descrierea Complexului Cetateni

Localitate: Campulung, judet Arges
Suprafata totala: 7500 mp
Compozitie: 2 cladiri si un spatiu

Acizii. Complexul dispune de 4000 litri de apă caldă și în spațiile închiriate și spații de

decurajare, inclusiv în spațiile închiriate și spații de decurajare.

Cladire 1

Cladire 2

Complexul Cetateni

Vezi de asemenea

Cladire 1

Vezi de asemenea

Cladire 2

Acizii Cladire 2

Cladire 1

Vezi de asemenea

Cladire 2

Acizii Cladire 2

Oferit de

Proprietar

Vanzare/Inchiriere

Inchiriere

Suprafata utila

8 500 m²

Proprietar imobil inchiriez 2 cladiri compuse din:

Cladire 1 cu iesire la strada principala (suprafata: 3500mp) compusa din 2 hale complet modernizate (pot fi folosite si ca spatiu comercial) si 200mp spatiu birouri (8 birouri + 2 grupuri sanitare). Renovari de cea mai inalta calitate: gresie imitatie marmura, faianta, grupuri sanitare noi, obiecte sanitare noi, parchet (inclusi parchet bambus), geamuri temopan (imitatie mahon).

Cladire 2 cu iesire la 2 strazi: hale pe doua etaje, fiecare a cate 2500mp. Renovata

Spatiile se pot inchiria toate la pachet sau partial (doar hale, doar birouri, etc.)

Detalii complete in atasament.

Detalii complete in atasament

Contact: Ioana Coman
email: ioana_coman@yahoo.com
tel: 0848 74431594

1.1. Cladire 1

Acizii Cladire 1

Acizii Cladire 1

Cladire 1
Vezi de asemenea

Interiorul a fost complet renovat cu materiale de cea mai buna calitate: gresie imitatie marmura, faianta, grupuri sanitare noi, obiecte sanitare noi, parchet (inclusi parchet bambus), geamuri temopan (imitatie mahon), etc.

Suprafata utila de 3500 mp este impartita in doua etaje. Aceasta cladire este ideala pentru birouri sau spatiu comercial.

Particularitati si servicii: 4000 litri de apă caldă și în spațiile închiriate și spații de decurajare, inclusiv în spațiile închiriate și spații de decurajare.

Cladire 1
Parter - Interior

Cladire 1
Parter - Interior (geamuri)



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



Contact: Ioana Coman
email: ioana_coman70@yahoo.com tel: 0040 744313594

Etajul, cu o suprafață de 283 m², este destinat în principal, gardienilor și pompierilor și dintr-un grupuri rezidențiale. Interzicte un flux de intrare cu materiale de cea mai bună calitate: greseli și pe floor în grupurile rezidențiale, faianță pentru încălzirea prin etaj, greseli pentru grupuri rezidențiale, încălzirea la sol, etc., etc., etc.

Contact: Ioana Coman
email: ioana_coman70@yahoo.com tel: 0040 744313594

4.2. Clădire 2
Această clădire de beton are două nivele identice, fiecare cu o suprafață de 3,562m² și o înălțime de 5 metri. Clădirea se află în stadiul de finalizare.

Partea vizibilă a clădirii este în stadiu de finalizare. Aceasta va fi complet modernizată cu materiale de cea mai bună calitate, similar cu cele de la etaj.

Clădire 2 - Vedere frontală
La etaj se găsește o sală complet modernizată cu greseli și ceramici de înaltă calitate și în spațiile răsturnate și timp de ocupare/înlocuire, asigurând la cererea locuitorilor prin intermediul sistemului centralizat, grupuri rezidențiale și camere de activități. Clădirea dispune la etaj de birouri complet modernizate cu sală de sedințe, grupuri rezidențiale, sală de mese, grupuri rezidențiale și birouri complet renovate.

Clădire 2 - Hall etaj
Clădirea dispune și de o terasă înălțată de aproximativ 25cm și poate fi utilizată.

Clădire 2 - Hall etaj

Contact: Ioana Coman
email: ioana_coman70@yahoo.com tel: 0040 744313594



APPRAISALS & CONSULTING DIVISION

administrativ@consultingdivision.ro

Tel.: +4021.794.1932; Fax: +4021.794.3747; Mobil: +40.742.826.826



2. Localizare

Localitatea Cetateni este situata la urmavarele distante de centre importante, puncte de frontiera si puncte vamale:

1. Cetateni - Campulung = 25 km
2. Cetateni - Targoviste = 40 km
3. Cetateni - Pitesti = 80 km
4. Cetateni - Bloculeni = 120 km
5. Puncte vamale la frontiera:
 - Cetateni - Constanta = 400 km
 - Cetateni - Bors = 550 km
 - Cetateni - Nadlac = 555 km

Cele mai apropiate puncte vamale de pe teritoriul Romaniei se gasesc la Targoviste si Pitesti.

Localitatea Cetateni si localitatea Cetateni este marcata cu o sageta rosie pe harta de mai sus.

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-central-convenabil-ID751D8.html#1981a1995e>

Inchiriez spatiu central - convenabil !!!

Campulung, judet Arges | Adaugat La 13:15, 17 octombrie 2016, Numar anunt: 104632262

Imi place Distribuie 0

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul



Salveaza ca favorit



500 €

Negociabil

Trimite mesaj

0752 671 052



Campulung, judet Arges

Vezi pe harta



Marius

Pe site din aug 2016
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit

Tipareste

Modifica

Raporteaza

Oferit de

Proprietar

Vanzare/Inchiriere

Inchiriere

Suprafata utila

80 m²

spatiu la etaj format din 2 camere, una de 65 mp, alta de 15 mp cu toate utilitatile aferente