



HOTĂRÂREA nr. 238 din 29.11.2023

cu privire la însușirea raportului de evaluare și aprobarea prețului de vânzare al apartamentului și a cotelor indivize aferente acestuia, apartament situat în Municipiul Câmpulung, strada Șoseaua Națională , nr. 169, bloc A3, scara A, et. parter, ap. 1, județul Argeș

Consiliul Local al Municipiului Câmpulung, județul Argeș, întrunit în ședință ordinară în data de 29 noiembrie 2023;

Având în vedere :

- Referatul de aprobare nr. 38808 din 29.11.2023 al Primarului Municipiului Câmpulung cu privire la însușirea raportului de evaluare și aprobarea prețului de vânzare al apartamentului și a cotelor indivize aferente acestuia, apartament situat în Municipiul Câmpulung, strada Șoseaua Națională , nr.169, bloc A3, scara A, et.parter, ap.1;
- Raportul de specialitate nr. 38815 din 29.11.2023 al Primarului Municipiului Câmpulung cu privire la însușirea raportului de evaluare și aprobarea prețului de vânzare al apartamentului și a cotelor indivize aferente acestuia, apartament situat în Municipiul Câmpulung, strada Șoseaua Națională , nr.169, bloc A3, scara A, et.parter, ap.1;
- contractul de închiriere nr. 2/328/15.06.2021, ce reînnoiește contractul de închiriere nr. 2/328/15.12.2014;
- cererea înregistrată în cadrul instituției sub nr. 25846 din 22.08.2022;
- cererea înregistrată sub nr. 32589 din 06.10.2023 prin care chiriașa solicită cumpărarea apartamentului;
- raportul de evaluare nr.27/06/2023 din 15.06.2023 întocmit de expert ANEVAR Cîrstian Stan;
- proces-verbal al comisiei de locuințe nr. 38065/22.11.2023;
- hotărârea Consiliului Local nr.122 din 30.10.2017 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, precum și a locuințelor proprietate privată a Municipiului Câmpulung
- Legea nr. 85 / 1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 244 / 2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85 / 1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat;
- art.7, art. 10 și art. 10¹ din Legea nr. 114 / 1996 – legea locuințelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1275 / 2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114 / 1996;
- Ordonanța de Urgență nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 729, art. 730 și art. 1788 din Legea nr. 287 / 2009 – Codul civil, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu celelalte prevederi legale privind drepturile și obligațiile chiriașilor (locatarilor);



- avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 5 ale consiliului local;
În temeiul art. 136 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul Local al Municipiului Câmpulung HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – (1) Consiliul Local al Municipiului Câmpulung își însușește raportul de evaluare întocmit de Expertul evaluator autorizat ANEVAR Cîrstian Stan, pentru înstrăinarea apartamentului nr. 1 situat în Municipiul Câmpulung, strada Șoseaua Națională , nr.169, bloc A3, scara A, parter, județul Argeș, înscris în Cartea Funciară nr. 82602- 82602-C1-U8 a UAT Câmpulung, compus din cameră de zi în suprafață de 18 mp, dormitor în suprafață de 11.9 mp, bucătărie în suprafață de 7.6 mp, baie în suprafață de 4.1 mp, hol în suprafață de hol 1.6 mp, hol în suprafață de 6.8 m.p., suprafață utilă totală apartament de 50 mp.

(2) Raportul de evaluare constituie Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2. – (1) Se aprobă înstrăinarea prin vânzare, către titularul contractului de închiriere nr. 2 / 328 / 15.06.2021, a apartamentului nr. 1 situat în Municipiul Câmpulung, strada Șoseaua Națională , nr.169, bloc A3, scara A, parter, județul Argeș, înscris în Cartea Funciară nr. 82602- 82602-C1-U8 a UAT Câmpulung, compus din cameră de zi în suprafață de 18 mp, dormitor în suprafață de 11.9 mp, bucătărie în suprafață de 7.6 mp, baie în suprafață de 4.1 mp, hol în suprafață de hol 1.6 mp, hol în suprafață de 6.8 m.p., suprafață utilă totală apartament de 50 mp.

(2) Împreună cu apartamentul se transmite cumpărătorului dreptul de proprietate deținută în coproprietate asupra părților din imobil care prin natura sau destinația lor sunt în folosință comună, așa cum sunt înscrise în cartea funciară, precum și dreptul de folosință pe toată durata de existență a construcției asupra cotei indivize din terenul în suprafață 598,45 mp, teren aferent locuinței, teren atribuit de Municipiul Câmpulung și care urmează regimul juridic reglementat de art. 36, alin. (3) din Legea nr. 18 / 1991 privind fondul funciar.

(3) Prețul de vânzare este de 13.000 euro, la un curs valutar de referință al BNR la data efectuării plății, iar cumpărarea locuinței se face cu plata integrală, conform solicitării chiriașului, în condițiile Regulamentului de vânzare aprobat prin HCL nr. 122 / 30.10.2017.

(4) Sumele încasate din vânzarea apartamentului se fac venit la bugetul local al Municipiului Câmpulung.

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



(6) Raportul de evaluare (Anexa nr. 1) are o valabilitate de 6 luni calendaristice, care curge de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

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

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

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

Art. 5. – Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se împuternicește Primarul Municipiului Câmpulung prin aparatul de specialitate, respectiv Secretarul Municipiului Câmpulung, Direcția Economică și Fiscală, Serviciul Juridic, Administrație Publică și Agricol.

Art. 6. – Prezenta hotărâre va fi afișată și publicată pentru aducerea ei la cunoștință publică și va fi comunicată în termen legal Instituției Prefectului – Județul Argeș, Primarului Municipiului Câmpulung, Direcției Economice și Fiscale, Direcției Tehnice, Urbanism și Situații de Urgență, Serviciului Juridic, Administrație Publică și Agricol, titularului contractului de închiriere

Municipiul Câmpulung, 29.11.2023

Președinte de ședință,
Constantin ȚURTULEA

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței



Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general,
Ramona SIMION

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

EVALUĂRII PROPRIETĂȚI IMOBILIARE, Municipiul Câmpulung, Jud. Argeș
Evaluator: Cîrstian Stan, tel 0743 182 391, e_mail cirstian_stan@yahoo.com
Membru titular ANEVAR, Legitimația nr. 18137, specializarea EPI

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară de tip apartament
situată în Municipiul Câmpulung, Șos.
Națională, nr. 169, Bloc A3, scara A,
parter, apartament 1, județul Argeș

NR. 27/06/2023

Proprietar: Municipiul Câmpulung

Beneficiar: Municipiul Câmpulung

Evaluator ANEVAR: ing. Cîrstian Stan

15.06.2023

SCRISOARE DE TRANSMITERE A RAPORTULUI DE EVALUARE

Către,

Municipiul Câmpulung

Ref.: la evaluare "Proprietate imobiliară de tip apartament situat în județul Argeș, municipiul Câmpulung "

1. Prezenta lucrare a fost elaborată de Cîrstian Stan membru titular ANEVAR, cu leg. nr. 18137/2023 valabilă pentru anul 2023, conform contractului încheiat cu dumneavoastră.

2. Proprietatea care face obiectul prezentului raport este o proprietate imobiliară rezidențială de tip apartament, situat în județul Argeș, municipiul Câmpulung, str. Șos. Națională, nr. 169, bloc A3, scara A, parter, apartament 1.

3. Inspekția proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost realizate de către evaluator.

4. Scopul evaluării este „ estimarea valorii de piață ”a proprietății apartament pentru suprafața utilă de 50 mp., pentru informarea clientului.

5. Raportul de evaluare care urmează și pe care această scrisoare îl însoțește, constând din 29 pagini plus anexele, prezintă bază pe care s-a stabilit opinia evaluatorului, tipul de raport întocmit este raport explicativ(narativ) complet.

Cursul de schimb valutar luat în considerare este de 4.9560 lei/1 Euro.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii și considerentele avute în vedere la determinarea valorii de piață sunt:

- valoarea a fost estimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile prezentate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

- valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară;
- valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- valoarea este o predicție.

6. Raportul a fost pregătit în conformitate cu SEV 2022 "Valoarea de piață – tip de valoare definită în SEV 2022 „Evaluarea proprietății imobiliare” și prezintă baza pe care s-a stabilit opinia.

Pitesti
15.06.2023

Evaluator autorizat
ing. Cîrstian Stan

Documentul semnat în
original se află la dosarul
sedinței



CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE

CAPITOLUL I - Introducere

1.1 Sinteza raportului de evaluare.....	4
1.2 Certificarea evaluatorului.....	5

CAPITOLUL II - Termenii de referință ai evaluării

2.1 Identificarea și competența evaluatorului.....	6
2.2 Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați.....	6
2.3 Scopul evaluării.....	6
2.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.....	6
2.5 Tipul valorii.....	7
2.6 Data evaluării. Data inspecției. Data raportului.....	7
2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	8
2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se baza evaluarea.....	8
2.9 Ipoteze și ipoteze speciale.....	8
2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	10
2.11 Declarația conformității cu SEV.....	10
2.12 Descrierea raportului.....	11

CAPITOLUL III - Prezentarea datelor

3.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	11
3.2 Descrierea situației juridice.....	13
3.3 Descrierea terenului.....	14
3.4 Descrierea apartamentului.....	14
3.5 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente.....	16

CAPITOLUL IV - Analiza pieței imobiliare

4.1 Analiza cererii.....	17
4.2 Analiza ofertei.....	17
4.3 Analiza echilibrului pieței.....	17

CAPITOLUL V - Analiza celei mai bune utilizări

5.1 Analiza celei mai bune utilizări.....	18
---	----

CAPITOLUL VI - Evaluarea proprietății

6.1 Evaluarea terenului.....	18
6.2 Abordarea prin piață.....	19
6.3 Abordarea prin venit.....	24
6.4 Abordarea prin cost.....	26

CAPITOLUL VII - Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

7.1 Analiza rezultatelor.....	27
7.2 Concluzia asupra valorii.....	27

Anexe:

Anexa – Abordarea prin piață;

Anexa – Abordarea prin venit;

Hotărârea nr. 42 din 29.03.2018 a Consiliului Local Câmpulung;

Anexa nr. 1 la Hotărârea nr. 42 din 29.03.2018 a Consiliului Local Câmpulung;

Relevu apartament cu nr. cadastral 82602 – C1- U8;

Extras de Carte Funciară nr. 82602 – C1- U8;

Fotografii proprietate evaluată;

Anexa date de piață oferte de vânzare și închiriere, apartamente mun. Câmpulung.

CAPITOLUL I: INTRODUCERE

1.1.SINTEZA RAPORTULUI

Proprietatea evaluată : Apartament, situat în mun. Câmpulung, str. Șos. Națională, nr. 169, bloc A3, scara A, parter, apartament 1, județul Argeș

Tipul proprietății: Proprietate imobiliară de tip rezidențial

Tipul de raport:Prezentul raport de evaluare este un raport explicativ (narativ)

Proprietar: Municipiul Câmpulung

Terenul: Terenul este proprietatea mun. Câmpulung, județul Argeș

Cea mai bună utilizare: Proprietate rezidențială

Data punerii în funcțiune : 1985

Clientul lucrării : Municipiul Câmpulung

Perioada inspecției: 09.06.2023

Data evaluării: 10.06.2023

Data raportului: 15.06.2023

Scopul evaluării: Stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare de tip apartament, la nivelul prețurilor practicate pe piața imobiliară în luna aprilie – iunie 2023, pentru informarea clientului.

Condiții limitative: rezultă că proprietatea imobiliară nu este grevata de sarcini (gaj, ipotecă, garanție)

Metode de evaluare utilizate: a)Abordarea prin piață
b)Abordarea prin venit

Rezultatele evaluării: Valoarea obținută:

Abordarea prin piață: 64.000 lei echivalent 13.000 euro.

Abordarea prin venit: 62.000 lei echivalent 12.600 euro.

Valoarea recomandată: Valoarea obținută prin Abordarea prin piață la cursul de 4.9560 lei / EURO stabilit de BNR la data de 10.06.2023, este :

64.000 lei echivalent 13.000 euro.

Executantul evaluării: Cîrstian Stan, mun. Pitești, str. Major Sever Niculescu, nr. 15, jud.Argeș, membru titular.

Evaluator
Cîrstian Stan
Evaluator autorizat ANEVAR/Membru titular
Specializare EPI/Leg. 18137

Documentul semnat în
original se află la dosarul
sedinței



1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Ref. la proprietatea imobiliară evaluată, situată în Municipiul Câmpulung, str Șos. Națională, nr. 169, bloc A3, scara A, parter, apartament 1, județul Argeș.

Prezenta lucrare a fost întocmită de către Cîrstian Stan, membru titular ANEVAR.

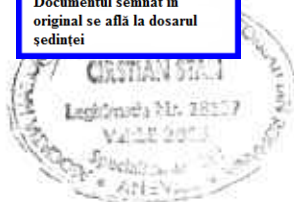
Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm următoarele:

1. Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
 2. Analizele și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
 3. Nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
 4. Valoarea exprimată nu are nici o legătură cu suma încasată pentru execuția lucrării și nu a fost condiționată de prezentarea în raport a unor anumite aspecte.
 5. Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizare tranzacției.
 6. Menționez că am îndeplinit programul de pregătire de bază (continuă) în domeniu și am competența necesară pentru întocmirea prezentului raport.
 7. Proprietatea imobiliară a fost inspectată în data de 09.06.2023 de către evaluator Cîrstian Stan în prezența reprezentantului proprietarului.
 8. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistența din partea nici unei alte persoane.
 9. Analizele și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- Prezentul raport se supune Standardelor de Evaluare SEV - 2022 aprobate de către ANEVAR. La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru Titular ANEVAR și a fost realizat pentru informarea clientului.

Evaluator:

Cîrstian Stan
Evaluator autorizat ANEVAR/Membru titular
Specializare EPI/Leg. 18137

Documentul semnat în
original se află la dosarul
sedinței



CAPITOLUL II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1.IDENTIFICAREA ȘI COMPETANȚA EVALUATORULUI

Evaluator membru titular ANEVAR: ing. Cîrstian Stan (telefon 0743 182 391)

- Evaluator proprietăți imobiliare
- Legitimație evaluator ANEVAR nr. 18137/2023
- Persoană fizică autorizată CIF: 38418706/2015

În conformitate cu Standardele de Evaluare SEV 101 și SEV 103 certific faptul că sunt competent să efectuez cu obiectivitate și imparțialitate prezentul raport de evaluare. Declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare, că nu am nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori. Îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Deoarece activitatea de evaluare solicită exercitarea abilității și a raționamentului profesional, declar ca am efectuat evaluarea având abilitățile tehnice adecvate, experiență și cunoștințe despre subiectul evaluării, despre piața pe care acesta se tranzacționează și despre scopul evaluării.

Confirm că am suficiente informații despre piețele actuale, că am competența, calitățile și cunoștințele necesare pentru realizarea prezentei evaluări în mod obiectiv și imparțial.

Confirm faptul că nu a fost oferită asistența profesională semnificativă persoanei care

2.2.IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul prezentului raport de evaluare este Municipiul Câmpulung, județul Argeș, reprezentată prin Primar LASCONI ELENA - VALERICA

2.3. SCOPUL EVALUĂRII

Utilizarea evaluării o constituie informarea clientului pentru stabilirea valorii de piață.

2.4.IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietatea evaluată reprezintă o proprietate rezidențială tip apartament, compus din o cameră de zi, dormitor, hol, bucătărie și baie, cu suprafața utilă de 50 mp, situată în Câmpulung, str. Șos. Națională, nr. 169, bloc A3, scara A, parter, apartament 1, județul Argeș.

Pentru proprietatea imobiliară rezidențială, ce face obiectul prezentului raport de evaluare s-au prezentat următoarele acte ce atestă proprietatea Municipiului Câmpulung:

- ✓ Hotărârea nr. 42 din 29.03.2018 a Consiliului Local Câmpulung;
- ✓ Anexa nr. 1 la Hotărârea nr. 42 din 29.03.2018 a Consiliului Local Câmpulung;
- ✓ Extras de carte funciară nr. 82602 – C1 – U8 Câmpulung;
- ✓ Relevu apartament cu nr. cadastral 82602 – C1 – U8;

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul de proprietate deplină al municipiului Câmpulung, județul Argeș, asupra proprietății "rezidențiale - apartament", ce face obiectul evaluării.

Prezentul raport nu validează din punct de vedere legal corectitudinea documentelor prezentate și nici dreptul de proprietate deplină asupra terenului, considerat ca ipoteză de lucru în realizarea prezentului raport de evaluare.

2.5. TIPUL VALOARII ȘI DEFINIȚIA ACESTEIA

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață, a proprietății.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările SEV 2022:

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 400 - Verificarea evaluării

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

În aceasta ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform Standardului SEV - Cadrul general:

***Valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat 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 în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Fiecare din expresiile cuprinse în definiția de mai sus are propriul său cadru conceptual care, în esență, reflectă suma de bani la care se poate efectua o tranzacție cu proprietatea analizată, între vânzător/proprietar și un cumpărător, independenți (nelegați prin relații preferențiale) și în care fiecare își cunoaște interesul, are convingerea satisfacției din tranzacția realizată, fără a fi constrinși să o facă. Valoarea de piață este, deci, expresia valorii de schimb stabilită în mod obiectiv pe piața imobiliară specifică proprietății supuse evaluării.

2.6. DATA EVALUĂRII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii

aprilie - iunie 2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată la data de **10.06.2023**, curs BNR : 1 EURO = **4.9560** LEI

Inspekția proprietății, a fost realizată de către evaluator ing. Cîrstian Stan, în prezența reprezentantului proprietarului, iar bunul imobil supus evaluării a fost identificat pe baza planurilor de amplasament anexate raportului de evaluare.

Data inspekției:	09.06.2023
Data evaluării:	10.06.2023
Data elaborării raportului de evaluare:	15.06.2023

2.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII

- Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate proprietarului actual al proprietății;
- Elaborarea fișei de inspekție;
- Inspekția amplasamentului a schițelor proprietății și confruntarea lor cu informațiile anterioare, imobilul a fost vizionat;
- Discuții asupra aspectelor constatate cu proprietarul și completarea informațiilor, s-a solicitat date referitoare la imobil;
- Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- Obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare a proprietăților imobiliare asemănătoare, de la agențiile imobiliare;
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune în vederea determinării valorii, comparația vânzărilor directe;
- Determinarea valorii de piață, comparația vânzărilor;
- Determinarea valorii de piață, prin abordarea prin venit.

2.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

Informațiile utilizate au fost:

- Documentele privind proprietatea imobiliară puse la dispoziție de către proprietar;
- Informații privind istoricul amplasamentelor, situația juridică a activului etc.;
- Informații privind piața imobiliară în zonă (prețuri, chirii);

Sursele de informații au fost:

- Agențiile imobiliare din municipiul Câmpulung, publicațiile locale de profil și anunțuri de mică publicitate ale ziarelor locale;
- Anunțuri de publicitate imobiliară prin Internet „imobiliare campulung „;
- Standarde de evaluare SEV 2022, aprobate de ANEVAR .

2.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la

punctul 8, de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și a celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

2. Raportul de evaluare își pastrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens, se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se afla în posesie legală (titlul de proprietate este valabil).

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că, evaluatorul nu are cunoștința asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte, surse pe care le va indica în raportul de evaluare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de SEV și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unei autorități judiciare.

9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al

acestui din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului (prin creditor se va include orice unitate a creditorului și/sau orice prepus al acestuia care lucrează în interesul creditorului), sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe parti, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

11. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

12. Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului în care s-a încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

13. Verificarea comparabilelor s-a efectuat telefonic.

14. Proprietatea imobiliară evaluată este înscrisă în Cartea Funciară.

2.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Prezentul raport de evaluare nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextul în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane de cât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.11. DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor Imobile ANEVAR ediția 2022. În elaborarea raportului de evaluare au fost respectate următoarele standarde:

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările SEV 2022:

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 400 - Verificarea evaluării
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de

client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

2.12. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul de evaluare al proprietății evaluate – apartament, este un raport explicativ (narativ) complet, fiind întocmit conform SEV 103.

Pentru determinarea valorii proprietății s-au aplicat următoarele abordări:

- abordarea pe bază de venit
- abordarea prin comparația vânzărilor

În abordarea pe bază de venit se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin prisma rentabilității pe care o reprezintă aceasta pentru proprietar, respectiv pe baza veniturilor provenite din închiriere. În calculele pentru determinarea valorii se folosește o metodă de capitalizare adecvată și ratele de capitalizare corespunzătoare.

În abordarea prin comparația directă se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin analiza pieței pentru proprietăți similare și prin compararea acestor proprietăți cu proprietatea supusă evaluării. În metoda comparației directe, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt ofertate pentru vânzare.

Abordarea prin comparațiile de piață folosește numai date de pe piață de la acea dată sau de dată recentă.

Având în vedere, pe de o parte, rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și, pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în raționamentul evaluatorului, valoarea estimată pentru

proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea determinată prin comparația vânzărilor.

CAPITOLUL III. PREZENTAREA DATELOR

3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI, LOCALIZARE

Proprietatea imobiliară tip rezidențial, este amplasată în intravilanul Municipiului Câmpulung str. Șos. Națională, nr. 169, bloc A3, scara A, parter, apartament 1, județul Argeș, zona periferică a municipiului.



Date despre municipiul Câmpulung, județul Argeș

Oraș:

Câmpulung (în maghiară *Hosszúmező*, în germană *Langenau*) este un municipiu în județul Argeș, Muntenia, România, format din localitățile componente Câmpulung (reședința) și Valea Rumâneștilor.

Se află în depresiunea Câmpulung, la o altitudine de 580–600 m, deasupra nivelului mării, pe riul Târgului, pe o suprafață de 11,77 km² și la o distanță de 52 km de Pitești (pe direcția N-NE, pe șosea), 47 km de Curtea de Argeș (la E), 84 km de Brașov (la S-SV) și 66 km de Târgoviște (la V).

Prima mențiune documentară datează din 1300 (alte surse menționează anul 1292, apărând recent ipoteza conform căreia orașul este, de fapt, atestat documentar din 1215). **Câmpulungul** este cel mai vechi oraș medieval, dar și prima reședință domnească (capitală) a statului Țara Românească. Între secolele XIII - XVII a trăit aici o însemnată comunitate săsească, odată cu sosirea cavalerilor teutoni din Țara Bârsei.

Existența județului istoric Muscel se pierde în negura vremurilor, Câmpulungul fiind reședință încă din vremea județului Neacșu. Unirea lui Cuza din 1859 a găsit județul în granițele cunoscute din perioada interbelică, neatinsă după reformele din 1864. Și Unirea lui Ferdinand din 1918 a consfințit continuitatea județului, iar pe baza Constituției din 1923 și a legii de unificare administrativă din 1925, teritoriul țării a fost împărțit în 71 de județe, Muscelul rămânând intact cu capitala la Câmpulung. Din păcate, regimul comunist a adoptat Legea nr. 5 din 8 septembrie 1950, prin care teritoriul României era reorganizat în 28 regiuni, cu subdiviziuni raioanele. Județul Muscel s-a desființat, fiind înlocuit cu raionul Muscel cu sediul administrativ la Câmpulung, mult mai mic ca suprafață, în cadrul regiunii Argeș cu reședința la Pitești. După venirea la putere a lui Ceaușescu și declararea RS România, la 17 februarie 1968 s-a dat

o nouă lege de re-reorganizare teritorială cu 39 de județe. Muscelul istoric a fost împărțit între noile județe Dâmbovița și Argeș, Câmpulungul fiind înglobat în ultimul, ca și în prezent, încheindu-și destinul ca și reședință de județ.

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

Localizare în oraș; vecinătăți

Proprietatea imobiliară rezidențială este amplasată în intravilanul Municipiului Câmpulung, județul Argeș, str. Șos. Națională, nr. 169, bloc A3, scara A, parter, apartament 1, în Cartierul Pescăreasa, zona C, la cca. 3.000 m de Primăria Municipiului.

- Accesul auto și pietonal se realizează pe str. Șos. Națională, strada asfaltată cu o bandă pe sens.
- Tipul zonei: zona de amplasare a proprietății imobiliare este rezidențială cu locuințe unifamiliale P+2E, blocuri P+4E și spații comerciale. Zona este ocupată predominant de proprietăți imobiliare rezidențiale, comerciale, mai puțin terenuri libere.
- Transportul public este disponibil, la cca. 500 m de proprietatea subiect se află stația de microbuze.
- Spitalul municipal se află la o distanță de 1km.
- Nivelul impozitelor pe clădiri în zona este unul normal, conform codului fiscal.

Access:

- Auto: str. Șos. Națională;
- Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o bandă pe sens .

Utilități:

- Rețea urbană de energie electrică: existentă
- Rețea urbană de apă: existentă
- Rețea urbană de termoficare: existentă
- Rețea urbană de gaze: existentă
- Rețea urbană de canalizare: existentă
- Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: existentă

Ambient : Liniștit, urban

Gradul de poluare orientativ (rezultat din observații sau observații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor): Poluare în limite normale; spații verzi în jurul imobilului.

3.2.DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Proprietatea evaluată reprezintă o proprietate „rezidențială tip apartament cu suprafața utilă de 50 mp”, situată în Câmpulung, str. Șos. Națională, nr. 169, bloc A3, scara A, parter, apartament 1, județul Argeș.

Pentru proprietatea rezidențială ce face obiectul prezentului raport de evaluare s-au prezentat următoarele acte ce atestă proprietatea municipiului Câmpulung:

- ✓ Extras de carte funciară nr. 82602 – C1 – U8 Câmpulung;

3.3. DESCRIEREA TERENULUI

- Terenul pe care este edificat blocul este situat în intravilanul municipiului Câmpulung, cartier Pescăreasa, în zona constructibilă.
- Terenul este în proprietatea Statului Român, cu drept de folosință pentru proprietarii construcțiilor, în cota parte indiviză.
- Amplasarea construcțiilor în cadrul întregii incinte – în incinta exista un bloc de locuit P+4E cu subsol tehnic iar diferența de suprafață este ocupată cu trotuare de protecție, alei carosabile și spații verzi.
- Terenul în cauză este racordat la toate utilitățile tehnico-edilitare, poziționate pe teren, beneficiind de tot pachetul de utilități urbane, alimentare apă, canalizare, energie electrică, telefon, cablu TV, gaze.
- Transportul public este asigurat de microbuze, autobuze, taxi.
- Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine este deosebit de favorabil. Locatarii din zona sunt în majoritate proprietari ai imobilelor.
- Din discuțiile purtate cu beneficiarii și din informațiile culese, rezultă că nu există probleme deosebite de mediu: nu au fost observați factori poluanți ai solului și subsolului și se presupune că infestarea terenului în cauza se află în condiții acceptabile, neinfluențând valoarea construcțiilor.
- Terenul de fundare este încadrat în categoria "teren normal de fundare", ce se pretează la ridicarea de construcții, fără să necesite măsuri speciale. Terenul nu este traversat de nici un curs de apă, iar pânza freatică se situează la o adâncime medie.
- Gradul seismic al zonei este cel al municipiului Câmpulung : gradul 7.
- Regimul de înălțime constructibil al zonei este P + 4 E.
- Forma în plan a terenului este regulată, nivelul terenului fiind la nivelul carosabilului.

3.4. DESCRIEREA APARTAMENTULUI

- Blocul în care se află apartamentul, este amplasat cu fațada principală, spre str. Șos. Națională, orientare cardinală - est, dezvoltându-se spre spatele incintei; blocul este mărginit pe două părți de drumuri publice și pe o parte de clădiri similare.
- Apartamentul evaluat are orientare sud - est în cadrul blocului.

Accesul în clădire:

- ✓ Accesul în clădire se realizează pe o intrare – casa scării
- ✓ Accesul pe verticală în cadrul blocului este asigurat pe o scară principală interioară, de la nivelul parterului până la ultimul nivel.

Descrierea tehnică a blocului și a apartamentului

Anul construirii :

- ✓ Blocul a fost construit în anul 1985

Regim de înălțime:

- ✓ Regimul de înălțime este : P + 4E apartamentul fiind situat la parter.
- ✓ Suprafața utilă apartament, Su = 50 mp
- ✓ Apartamentul are hol, cameră de zi, dormitor, hol, bucătărie, baie.

Structura de rezistență:

Infrastructura:

- ✓ Blocul este executat pe fundații continue sub ziduri, executate din beton armat.
- ✓ Pe conturul exterior al clădirii este executat un trotuar de protecție din beton.

Suprastructura:

Suprastructura de rezistență este constituită din:

- ✓ prefabricate din beton armat
- ✓ centuri de beton armat la partea superioară a panourilor din beton armat
- ✓ Planșeele sunt din beton armat turnate monolit
- ✓ Acoperișul este din șarpantă din lemn.
- ✓ Accesul pe verticală se realizează pe scări din beton armat.

Anvelopa / Compartimentări

- ✓ Închiderile exterioare sunt executate din ziduri din cărămidă.
- ✓ Compartimentările sunt executate din ziduri din cărămidă.
- ✓ Învelitoarea este din plăci de azbociment.

Finisaje apartament evaluat, obișnuit:

- ✓ Fațade: - tencuieli subțiri cu zugraveli lavabile ;
- ✓ Tâmplarie exterioare (usi, ferestre): din lemn și geam normal;
- ✓ ușa de acces metalică, ușile de interior sunt din lemn și termopan;
- ✓ Pardoseli: parchet laminat în dormitoare și camera de zi; gresie în restul spațiilor
- ✓ Pereți: tencuieli subțiri și zugraveli cu vopsea lavabilă în toate spațiile, placaj faianță în baie și bucătărie.
- ✓ Tavane: tencuieli subțiri și zugraveli lavabile.

Instalații funcționale

Instalații sanitare:

- ✓ alimentare apă de la rețeaua urbană;
- ✓ canalizare la rețeaua urbană
- ✓ Grupurile sanitare sunt dotate cu obiecte sanitare și accesorii din import și autohtone și alimentare cu apă rece și caldă în instalație instant.

Instalații de încălzire:

- ✓ calorifer electric.

Instalații electrice:

- ✓ alimentare energie electrică de la rețeaua publică de joasă tensiune (iluminat și prize), instalațiile sunt din cupru.
- ✓ Comunicații - instalații de curenți slabi: posturi telefonice, post TV prin cablu.

Datorită exploatarei corecte și atenției acordate întreținerii, apartamentul se află într-o stare bună, prezentând toate facilitățile unei locuințe moderne, amplasamentul, dotările, arhitectura interioară și funcționalitatea.

3.5 IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETĂȚI IMOBILIARE

Componentele non-imobiliare ale valorii cuprind elemente de definire a personalității clădirii și alte elemente care nu constituie părți ale proprietății imobiliare, dar fac parte, fie din prețul de vânzare, fie din dreptul de proprietate care este evaluat. În evaluarea proprietății spațiu rezidențial, nu sunt incluse bunuri mobile sau alte elemente care să prezinte bunuri mobile sau proprietăți non-imobiliare. Mobilierul și aparatele electrocasnice nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.

3.6. ISTORIC, INCLUNZÂND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CERERILE CURENTE

Proprietatea imobiliară rezidențială, situată în municipiul Câmpulung, jud. Argeș, este proprietatea municipiului Câmpulung.

În zona municipiul Câmpulung, sunt oferte în creștere de închiriere sau vânzare de proprietăți imobiliare tip apartament, iar cererile de astfel de proprietari sunt în stagnare.

Piața imobiliară a anului 2018, a manifestat prudență și maturizare, atât datorită celor care operează în mod semnificativ și care acționează de cele mai multe ori în cunoștință de cauză, în baza unor planuri de afaceri și informații de piața realiste, în termeni mult schimbați fata de avântul anilor 2007/2008.

Micii jucători pe piață, au operat în termenii pieței influențați de nevoile reale ale piețelor locale, funcție de noile randamente, fapt care s-a transmis și asupra fondului imobiliar nefructificat din perioada precedentă. Nu au existat modificări spectaculoase ale valorilor pe fondul imobiliar general existent, doar pe nișe, ale acestuia tendințele păstrându-se cu excepția perioadelor de sezonalitate.

Piața imobiliară rezidențială este caracterizată de faptul că localitățile mici și medii continuă să nu aibă o piață imobiliară activă și acest lucru se datorează în principal factorului demografic, scăderea populației datorate în special migrației forței de muncă spre zone active economic și îmbătrânirea celei rămase.

CAPITOLUL IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIEȚEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix;
- b) piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- c) în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- d) spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru;
- e) cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre preturi de

tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

4.1. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, **cererea** reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, 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.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii se va concentra pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii, chiriașii sau clientela pe care o poate atrage).

În general cererea proprietăților imobiliare a avut un curs ascendent până la finalul anului 2008. De la finalul anului 2008, odată cu instararea crizei economice și a înăsprii condițiilor de finanțare, cererea a suferit o scădere continuă, aceasta fiind cea mai abruptă în perioada 2008 – 2010, când scăderile au fost semnificative.

Din 2018 până în prezent scăderea a continuat, însă într-un ritm mai lent, chiar cu o tendință de stabilizare.

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare este scăzută în cadrul municipiului Câmpulung, fapt ce conduce la un nivel scăzut al tranzacțiilor comparativ cu alte orașe din România.

4.2. Analiza ofertei

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

Proprietatea imobiliară subiect a prezentului raport de evaluare este amplasată în municipiul Câmpulung, **judetul Argeș. Proprietatea imobiliară rezidențială este situată în zona C.**

4.3. Echilibrul pieței

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde în general la cerere. Trebuie remarcat faptul că piața este mai puțin activă, existând o cerere scăzută, iar dacă

economia locală și zonală va asigura o utilizare stabilă a forței de muncă, populația existentă va rămâne în zonă și vor veni alții din afară.

Se poate considera că piața, este o piață a cumpărătorilor, oferta generală depășind cererea.

Din informațiile pe care le deținem, în Câmpulung, prețurile locuințelor de acest tip se situează în acest moment în intervalul 13.000 – 20.000 EUR (centru) în funcție de finisaj, de amenajările de care dispune, poziționare și dimensiunile casei și de dimensiunea terenului aferent proprietății. Chiriile percepute se situează între 140 și 230 EUR/ lună pentru proprietăți de acest gen.

Se preconizează că tendința de scădere a valorilor proprietatilor rezidențiale de orice tip datorită conjuncturii economice actuale și datorită politicii de creștere a taxelor și impozitelor.

CAPITOLUL V.CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

5.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER ȘI A TERENULUI CONSTRUIT

Comportamentul pieței imobiliare presupune cunoașterea relațiilor dintre comportamentul economic și evaluare, iar înțelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piața imobiliară – “cea mai bună utilizare”, care reprezintă alternativa de utilizare a proprietăților imobiliare.

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este definită în SEV 2022 – Glosar, astfel:

„Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”.

Analiza celei mai bune utilizări se face atât pe terenul liber cât și pentru proprietatea imobiliară existentă (teren plus construcția de pe el) pentru care trebuie să se justifice și explice concluziile fiecărei utilizări.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească 4 criterii.

Ea trebuie să fie:

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

A. Stabilirea celei mai bune utilizări în cazul terenului liber

Din analiza celei mai bune utilizări, considerând tipul zonei, construcțiile similare din zonă, utilizările alternative logice, cu ocazia inspecției și vizualizarea proprietăților din vecinătate, utilizarea probabilă în mod rezonabil este proprietate rezidențială.

CAPITOLUL VI: EVALUAREA PROPRIETĂȚII

6.1. EVALUAREA TERENULUI

Având în vedere că terenul este proprietatea municipiului Câmpulung, iar proprietarii blocului au drept de folosință, acesta nu se va evalua.

6.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Diferenți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi **metoda comparației directe** ce oferă un model determinist pentru corecțiile ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Metoda dă, de regulă, indicații foarte bune, referitoare la valoarea de piață în evaluarea proprietăților imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuință pentru proprietar).

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, restricții administrative de construire sau dezvoltare a infrastructurii.

Metoda comparațiilor directe constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată. De multe ori datele necesare în aplicare altor metode (rata de capitalizare, uzura funcțională) se obțin printr-o tehnică de analiză comparativă.

Sursele de informații sunt, în general, cele legate de publicitatea imobiliară, publicațiile periodice cu subiect imobiliar și discuțiile cu părțile în tranzație. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzațiile imobiliare și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

Datele de piață, odată adunate și analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obișnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea este un element de comparare ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează prețurile totale sau unitare ale proprietăților comparabile că să reflecte aceste diferențe.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;

- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (corecții);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat funcție de niște criterii de comparație adecvate,

adică niște componente ale proprietății imobiliare definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății.

Aplicarea mai multor criterii de comparație pot duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice, pe baza criteriilor pentru a obține date cu un grad mai ridicat de obiectivitate.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

Elementele de comparație de bază sunt:

- **Drepturile de proprietate transmise** – ajustarea se face pentru a reflecta diferențele între proprietățile închiriate cu chiria pieței și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieței.
- **Condițiile de finanțare** – ajustările sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare și trebuie folosite calcule de echivalență cash;
- **Condiții de vânzare** – ajustările pentru condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului;
- **Condițiile pieței** – ajustările se referă la modificările pieței ce au apărut între momentele diferite în timp la care s-au realizat tranzacțiile;
- **Localizarea** – ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate;
- **Caracteristicile fizice** – ajustările se referă la diferențe în dimensiunile clădirii, calitatea construcțiilor, stilul arhitectural, materialele de construcție, vârsta, condiția, utilitatea funcțională, dimensiunile terenului, atractivitatea, condițiile de mediu;
- **Caracteristicile economice** – ajustările se referă la atribute ale proprietății imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriașilor, nivelul chiriilor, condițiile de închiriere, data expirării contractului de închiriere, opțiunile de reînnoire și clauzele de închiriere;
- **Utilizarea** – evaluatorul trebuie să evidențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate;
- **Componente non-imobiliare ale valorii** – cuprind elemente de definire a personalității clădirii, afacerea ce are loc în clădire și alte elemente care nu constituie părți ale proprietății imobiliare, dar fac parte din preț.

Tehnicile de identificare și cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:

- **Cantitative:** analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluției, analiza costurilor, analiza datelor secundare;
- **Calitative:** analiza comparațiilor relative, analiza clasamentului, interviuri personale.

Ținând cont de tipul proprietății imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietatea subiect, am utilizat tehnicile de identificare cantitative, respectiv analiza pe perechi de date.

Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea corecției ce se referă la o singură caracteristică.

Analiza comparativă este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie

analiza pe perechi de date sau analiza comparațiilor relative. Procesul analitic are patru **etape**:

- Identificarea elementelor de comparație ce afectează valoarea tipului de proprietate evaluată;
- Compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație (cantitativ și calitativ);
- Obținerea ajustării nete pentru fiecare tranzacție comparabilă și aplicarea ei asupra prețului;
- Efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corectate sau clasificate și extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată.

Ajustările obținute prin tehnici cantitative se aplică tranzacțiilor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absolută.

- **Ajustarea procentuală** este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței și diferențele de localizare. Ajustarea se face asupra prețului tranzacției comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut.
- **Ajustarea absolută** se calculează în unități monetare ce se adună sau se scade la prețul tranzacțiilor

comparabile. Având în vedere că proprietățile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

În cazul proprietății imobiliare subiect, analiza s-a făcut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea a 4 (patru) oferte relativ recente a unor proprietăți imobiliare ale căror caracteristici principale sunt următoarele:

Datele caracteristice sunt cuprinse în tabelul următor:

Criterii și elemente de comparație:	Proprietatea de evaluat:	Proprietățile comparabile			
		Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Preț/ofertă (euro)		17.000	19.000	27.000	38.000
Link comparabilă		https://www.olx.ro › imobiliare › campulung	https://www.imoradar24.ro › Arges	https://www.storia.ro	https://www.storia.ro
Tipul comparabilei		Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Dreptul de proprietate transmis:	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale	normale
Condiții de vânzare	independente	independente	independente	independente	independente
Cheituiei imediat după cumpărare	nu	nu	nu	nu	nu
Condiții pieței	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Zonă	Nord - est	Nord -est	Nord -est	Nord - vest	Nord - vest
Localizare	Cartier	Cartier Pescăreasa	Cartier Vișoi	Cartier Gruï	Cartier Gruï

EVALUĂRII PROPRIETĂȚI IMOBILIARE, Municipiul Câmpulung, Jud. Argeș
 Evaluator: Cîrstian Stan, tel 0743 182 391, e_mail cirstian_stan@yahoo.com
 Membru titular ANEVAR, Legitimația nr. 18137, specializarea EPI

	Pescăreasa Zonă periferică	Zonă periferică	Zonă mediană	Zonă mediană	Zonă mediană
Localitate	Câmpulung Str.Șos. Națională	Câmpulung	Câmpulung	Câmpulung	Câmpulung
Tip apartament	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat
Nr. camere	2	2	2	2	2
Etaj	parter	1	4	2	1
Nr. nivel imobil	P+4	P + 4	P + 4	P + 4	P + 4
Finisaje	Medii	medii	medii	medii	medii
Încălzire/apă caldă proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie
Vechime (anul construcției)	1985	1988	1987	1989	1988
Suprafața utilă (mp)	50	50	55	47	52
Cea mai bună utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Dotări non – imobiliare	nu	nu	nu	nu	nu
Preț pe Su (euro)		340	345	574	730

Ținând cont de tipul proprietății imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății subiect, am utilizat tehnicile de identificare cantitative, respectiv analiza pe perechi de date, cu următoarele precizări:

Având în vedere aplicarea ajustărilor, a rezultat un interval al valorii de piață de 13.000 €–21.800 €.

S-a analizat proprietățile comparabile și ajustările aplicate asupra prețurilor acestora, se constată că proprietatea comparabilă A, are caracteristicile cele mai apropiate de proprietatea subiect, această comparabilă având și ajustarea brută procentuală cea mai mică și numărul ajustărilor aplicate cel mai mic, se află la etajul 4. Deci valoarea de piață a apartamentului analizat este 13.000 €, la nivelul prețului ajustat al prețului proprietății comparabile .

Explicarea ajustărilor:

Marja de negociere: Prețul apartamentelor comparabile au fost corectate negativ cu un procentaj de 15 %, deoarece sunt prețuri de ofertare. Procentajul de 15 %, de diminuare a prețului de ofertă, reprezintă o medie obținută pe piață, în urma unor negocieri de tranzacții similare; din analiza efectuată și din informațiile de piață obținute, prețul final de tranzacționare pentru aceste tipuri de proprietăți este cu aproximativ 15 % mai mic în comparație cu prețurile de ofertă;

Componente non - imobiliare: nu sunt similare, sunt necesare ajustări;

Drepturi de proprietate transmise: sunt similare, nu sunt necesare ajustări;

Condiții de finanțare: sunt similare, nu sunt necesare ajustări;

Condiții de vânzare : sunt similare, nu sunt necesare ajustări;

Cheltuieli necesare imediat după cumpărare: sunt similare, nu sunt necesare ajustări;

Condiții de piață: sunt similare, sunt necesare ajustări;

Localizare:sunt necesare ajustări negative de 5% pentru comparabila B, C, D;

Tip apartament: sunt similare, sunt necesare ajustări;

Etaj: a fost necesară ajustare negative de 4% pentru comparabila A și B, care sunt la etajul 4, ajustări negative de 2% pentru comparabila C și D, care sunt la etajul 1 , față de proprietatea subiect care este la parter;

Finisaje: sunt similare, nu sunt necesare ajustări;

Încălzire: sunt similare, nu sunt necesare ajustări;

Vechime – an construcție: sunt necesare ajustări negative pentru toate comparabilele;

Aria utilă: au fost necesare ajustări negative astfel: pentru comparabila A s-a calculat cost eruo/mp x diferența dintre aria utilă comparabila A și aria utilă proprietate subiect(13.455 euro : 52 mp = 258 euro/mp x 2 mp = - 517 euro), după același altgoritm s-a calculat și pentru comparabilele B, C, D;

Caracteristici economice: nu sunt necesare ajustări;

Utilizare – CMBU: nu sunt necesare ajustări;

Valoarea estimată prin abordarea prin piață = 13.000 Euro x 4.9560 lei/euro = 64.000 lei
Anexa cu valoarea obținută prin abordarea prin piață

6.3. ABORDAREA PRIN VENIT

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin **metoda capitalizării directe**, considerând **proprietatea ca o investiție generatoare de venituri**. Potențialii cumpărători nu sunt ocupanții proprietății, ci sunt investitori interesați de veniturile realizate din exploatarea proprietății și nu de avantajele deținerii acesteia.

Valoarea de randament exprimă valoarea de piață a proprietății imobiliare în întregul ei, presupunând că aceasta este în perfectă stare și realizează venituri din chirii.

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, proprietarul fiind interesat de **capacitatea de a produce profit**, acesta constituind elementul esențial care **influențează valoarea proprietății**.

Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți **constituie punctul de plecare** în aplicarea metodelor de randament în evaluare. **Valoarea** unei proprietăți **este direct proporțională** cu capacitatea beneficiară a acesteia.

Metodele de evaluare bazate pe **capitalizarea/actualizarea câștigurilor** constau în tehnici și formule matematice folosite de evaluatori pentru a analiza capacitățile beneficiare ale unei proprietăți imobiliare (**măsoară câștigurile realizate sub formă bănească**), care transformă câștigurile viitoare în valori prezente.

Metodele au la bază **principiul previziunii** – anticipând fluxurile viitoare, actualizarea lor realizându-se prin intermediul ratelor de actualizare respectiv capitalizare, **obiectivul final** al oricărui investitor **fiind obținerea unor câștiguri care să depășească investiția inițială**, obținând în final un profit.

Metodele de randament încearcă deci, **să previzioneze fluxurile viitoare și să determine valoarea prezentă a acestora**.

Tehnicile de capitalizare și de actualizare utilizate în evaluarea proprietăților imobiliare reflectă faptul că evoluția efectivă a veniturilor și cheltuielilor și deci a valorii proprietății poate fi diferită față de cea anticipată la data evaluării.

Măsurarea acestor câștiguri se face în principal sub forma randamentului așteptat sau a ratei de fructificare.

Metodele de randament cuprind deci o categorie de metode bazate pe **capitalizarea veniturilor** și o altă categorie de metode bazate pe **actualizarea fluxurilor**.

Formula de bază pentru determinarea valorii unei proprietăți imobiliare este:

Valoare = Venitul Net din Exploatare (VNE) / Rata de capitalizare (c)

Capitalizarea directă este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat, într-un indicator de valoare a proprietății.

Transformarea se face fie prin divizarea câștigului estimat printr-o rată de capitalizare, fie prin multiplicarea cu un factor corespunzător de multiplicare (inversul ratei de capitalizare).

Principalele elemente utilizate în aplicarea acestei metode sunt:

- venitul brut potential (VBP) anual
- venitul brut efectiv (VBE) anual
- venitul net efectiv (VNE) anual
- rata de capitalizare a veniturilor nete, efective disponibile pentru proprietar

Pentru determinarea valorii prin metoda capitalizării veniturilor se parcurg următoarele etape:

- **determinarea veniturilor;**
- **determinarea ratei de capitalizare.**

Determinarea venitului anual reproductibil

Venitul anual reproductibil (VR) poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor obiectivului evaluat, fie identificându-l cu capacitatea beneficiară (CB), definită prin veniturile pe care le poate genera proprietatea pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziție.

Estimarea veniturilor (brut și net) anuale – prin **estimarea veniturilor anuale obținute din închirierea imobilului.**

În cadrul prezentului raport de evaluare pentru determinarea VR s-a utilizat nivelul mediu al chiriei pe care o percepe piața proprietăților imobiliare similare și cheltuielile aferente proprietății imobiliare. A fost estimat un **venit brut efectiv**, ținându-se cont că proprietatea este afectată de efectele neocupării.

Nivelul chiriei estimate ține seama de caracteristicile proprietății (amplasament, dotări tehnico-edilitare, stare tehnico-funcțională) și de prețurile negociate în condiții relativ asemănătoare (nivelul chiriei se determină analizând nivelul chiriilor obținute pe piața liberă).

Venitul brut potențial (VBP) reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (grad de utilizare integrală), înainte de scăderea cheltuielilor operaționale. Acest indicator poate fi la nivelul chiriei (venit sub formă de chirie) practicate în mod curent la data evaluării, stabilită anterior. Astfel, pentru tipul de proprietate analizată, se practica chiria lunare pentru întregul imobil precum și chirii unitare conform contractelor de închiriere anexate prezentului raport.

La data evaluării prețurile de închiriere pentru spații de locuit în apartamente similare, în zona în care se află imobilul evaluat sunt în jur de 100 - 200 €/luna:

Venitul brut efectiv (VBE) este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare, ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare (spațiu neocupat, venituri nerealizate, neplata chiriei de către chiriași). Ținând seama de condițiile specifice pentru imobilul în cauză, rezulta:

Cheltuielile care se suportă din venituri sunt impozitul pe clădiri, taxe pe teren, prima de asigurare, management, lucrări pentru mentinerea capacității de exploatare.

Cheltuielilor sunt:

- ✓ asigurarea locuinței;
- ✓ impozitul locuinței;
- ✓ cheltuieli pentru mentinerea capacității de exploatare (reparații instalații sanitare, instalații electrice, instalația de încălzire, reparat și verificat centrala de încălzire cu

gaze naturale);

- ✓ cheltuieli pentru management 0,5 % din valoarea VBP;

În mod curent, pe piața locală a chiriilor, se încheie contracte cu chirie fixa, contracte care prevad și modul în care sunt repartizate între proprietar și chiriaș cheltuielile de exploatare:

- **cheltuieli de exploatare fixe** - taxe proprietate, asigurare, alte taxe - sunt în sarcina proprietarului
- **cheltuieli de exploatare variabile:**
 - ✓ management și administrate și mentinerea capacitatii de exploatare - sunt în sarcina proprietarului;
 - ✓ electricitate, apa, canalizare, salubritate, incalzire - sunt în sarcina chiriașului.

Venitul net din exploatare (VNE) reprezinta venitul net anticipat, rezultat dupa deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare. Venitul net din exploatare se exprima ca o suma anuala.

$VNE = VBE - CHELTUIELI$

STABILIREA RATEI DE CAPITALIZARE

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparatiei directe - analizatranzactiilor recente de proprietati comparabile.

*Rata de capitalizare (c) reprezinta **relatia dintre câștig și valoare**, și este un divizor prin intermediul caruia un venit se transforma în capital, respectiv valoare a investitiei, indiferent de forma în care aceasta este realizata (cumpararea unei întreprinderi, achiziționarea de acțiuni, plasamente în domeniul imobiliar, etc.). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit net în capital se face numai în cazul în care venitul net este de forma unei anuități (mărimi egale anuale).*

Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare, etc.

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vanzari, enmparari) încheiate.

Daca aceste informatii lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata la care se adauga o prima de risc.

Pentru calculul ratei de capitalizare analizam cele trei tranzacții pentru care am reușit sa obținem informatii, relatie acceptata de piața și care rezulta dintr-o comparatie a vanzarilor de proprietati comparabile.

Rata de capitalizare utilizata a fost o rata aferenta veniturilor brute din inchirierea proprietatilor comparabile de pe piața imobiliară (tranzacții și venituri brute efective din inchirieri pe piața imobiliară) respectandu-se astfel corelatia între tipul de venit utilizat și rata de capitalizare.

Nivelul chiriei a fost stabilit luandu-se în calcul nivelul mediu al chiriei obtenabil pe piața în zone similare, atractivitatea amplasarii, dimensiunile și structura spațiului, starea sa tehnică.

$Rata\ de\ capitalizare\ (c) = VNE / Preț$ (Valoarea proprietății)

Multiplicatorii venitului brut și multiplicatorul chiriei brute.

Pentru a calcula multiplicatorul venitului brut din date de piață, trebuie să fie disponibile vânzările proprietăților care au fost închiriate la momentul vânzării sau au fost închiriate într-un timp scurt.

Multiplicatorul venitului brut este raportul dintre prețul de vânzare și venitul brut anual la momentul vânzării sau previzionat de - a lungul primului an sau al câtorva ani de deținere a

proprietății. Multiplicatorul chiriei brute se aplică doar venitului provenit din chirie.

Multiplicatorul venitului brut potențial (MVBP) = Preț de vânzare (V_p) / VBP

În cazul proprietății imobiliare evaluată s-a utilizat Multiplicatorul chiriei brute.

Anexa – valoarea obținută prin abordarea prin venit

6.4 ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost ofera o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire.

Abordarea este credibilă, în special, când valoarea amplasamentului este bine susținută, iar construcțiile sunt noi sau cu o depreciere minoră, și de aceea, reprezintă cel mai probabil utilizarea cea mai bună a terenului sau amplasamentului considerat liber. Abordarea prin cost poate fi aplicată și pentru proprietățile mai vechi, atunci când sunt disponibile date adecvate pentru măsurarea deprecierei cumulate.

Abordarea prin cost este utilizată pentru estimarea valorii de piață a construcțiilor aflate în stadiu de proiect, proprietăților cu destinație specială și a proprietăților care nu se tranzacționează frecvent pe piață.

Evaluarea construcțiilor

Esenta acestei metode constă în estimarea valorii de nou a spațiului comercial din care se deduce deprecierea cumulate.

Stabilirea valorii spațiului comercial urmărește stabilirea *costului de înlocuire* sau a *costului de reconstrucție*.

Costul de reconstrucție este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectura, planuri, calitate, manopera și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

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, arhitectura și planuri actualizate.

Se cunosc trei metode de estimare a costului :

- metoda comparațiilor unitare;
- metoda costurilor segregate;
- metoda devizelor.

Estimarea deprecierei cumulate- deprecierea este o pierdere de valoare a proprietății imobiliare față de costul de reconstrucție sau de înlocuire a construcțiilor ce poate apărea din cauze fizice, functionale sau externe.

Metodele de estimare a deprecierei sunt:

- metoda duratei de viață economică ;
- metoda modificată a duratei de viață economică ;
- metoda segregării;
- metoda comparației.

Evaluarea proprietății imobiliare tip apartament, prin abordarea prin cost nu este adecvată, evaluatorul a avut informații suficiente pentru a evalua proprietatea imobiliară prin comparația vânzărilor și prin venit.

CAPITOLUL VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1. ANALIZA REZULTATELOR

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în acest raport au fost obținute următoarele valori rotunjite :

Specificație	Abordarea prin cost	Abordarea prin venit	Abordarea prin piața	Valoare recomandată
Estimare valoare Euro	-	12.600	13.000	13.000
Estimare valoare Ron	-	62.000	64.000	64.000

7.2. CONCLUZIA EVALUATORULUI.

Pentru alegerea valorii finale sunt analizate următoarele criterii: adecvarea metodei folosite, precizia deprecierilor, a ratelor de capitalizare, precizia informațiilor utilizate, cantitatea și calitatea informațiilor folosite.

Abordarea prin costuri și prin venituri este adecvată, în cazul evaluării proprietății imobiliare – locuințe unifamiliale, spații comerciale independente.

Abordarea prin comparațiile de piață folosește numai date de pe piață de la acea dată sau de dată recentă. În acest caz, se consideră că datorită datelor avute la dispoziție, valoarea rezultată este *cea mai adecvată* pentru estimarea valorii de piață a imobilului evaluat.

În concluzie, pentru alegerea valorii finale s-a optat pentru valoarea obținută prin abordarea prin piață.

Având în vedere, pe de o parte, rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și, pe de alta parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în concluzia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea determinată prin abordarea prin piață. Astfel, în circumstanțele actuale, valoarea de piață a proprietății imobiliare rezidențială – apartament, evaluată este în **concluzia evaluatorului de:**

64.000 LEI echivalent 13.000 EURO

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

Valorile au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;

Prețul de tranzacționare se va putea situa atât deasupra, cât și sub valoarea opinată ținând seama de particularitățile valabile la data tranzacției (motivația vânzătorului, motivația cumpărătorului, caracteristicile pieței imobiliare, condiții concrete ale tranzacției etc.)

Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

Piesele desenate anexate și suprafețele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop. Nu ne asumăm nicio răspundere pentru situația în care, în urma efectuării

EVALUĂRII PROPRIETĂȚI IMOBILIARE, Municipiul Câmpulung, Jud. Argeș
Evaluator: Cirstian Stan, tel 0743 182 391, e_mail cirstian_stan@yahoo.com
Membru titular ANEVAR, Legitimația nr. 18137, specializarea EPI

eventualelor măsurători topometrice în vederea întabulării sau pentru orice alte scopuri, suprafețele rezultate diferă de cele luate în considerare în prezentul raport.

Valoarea se referă la valoarea integrală a dreptului de proprietate, diferențe ne semnificative ale rezultatelor unor măsurători ulterioare nu modifică valoarea proprietății;

Valoarea proprietății nu este influențată direct proporțional de evoluția cursului de schimb al monedei naționale în raport cu alte valute ;

Valoarea este o predicție;

Valoarea este subiectivă;

Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Valoarea nu conține T.V.A.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Pitești
15.06.2023

Întocmit,
Evaluator autorizat
ing. Cirstian Stan

Documentul semnat în
original se află la dosarul
sedintei



ANEXELE LA RAPORTUL DE EVALUARE

- Anexa – abordarea prin piață;
- Anexa – abordarea prin venit;
- Hotărârea nr. 42 din 29.03.2018 a Consiliului Local Câmpulung;
- Anexa nr. 1 la HCL nr. 42 din 29.03.2018;
- Extras de carte funciară nr. 82602 – C1 – U8 Câmpulung;
- Relevu apartament cu nr. cadastral 82602 – C1 – U8;
- Fotografii proprietate imobiliară evaluată;
- Anexa date de piață oferte de vânzare și închiriere, apartamente mun. Câmpulung.


Președinte de ședință,
Constantin FURTULEA

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

ABORDAREA PRIN COMPARAȚIA VÂNZĂRILOR - APARTAMENT CÂMPULUNG

Element de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Câmpulung, str. Șos. Națională, nr.169, bl.A3, sc. A, parter, ap.1	Câmpulung, cartier Pescăreasa	Câmpulung, cartier Vișoi	Câmpulung, cartier Grui, Str. G-ral Grecescu	Câmpulung, cartier Grui
Preț/Ofertă vânzare		17.000	19.000	27.000	38.000
TIP COMPARABILĂ					
Tip comparabilă		Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Ajustare unitară sau procentuală		-15%	-15%	-15%	-15%
Ajustare totală tipul comparabilei		-2.550	-2.850	-4.050	-5.700
Preț de vânzare corectat		14.450	16.150	22.950	32.300
COMPONENTE NON-IMOBILIARE					
	Nemobilat	Nemobilat	Nemobilat	Nemobilat	Nemobilat
Ajustare totală estimată		0	0	0	0
Preț corectat		14.450	16.150	22.950	32.300
DREPT DE PROPRIETATE					
Drept de proprietate transferat	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare totală drept de proprietate		0	0	0	0
Preț corectat		14.450	16.150	22.950	32.300
CONDIȚII DE FINANȚARE					
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare totală condiții de finanțare		0	0	0	0
Preț corectat		14.450	16.150	22.950	32.300
CONDIȚII DE VÂNZARE					
Condiții de vânzare	Independente	Independente	Independente	Independente	Independente
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare totală condiții de vânzare		0	0	0	0
Preț corectat		14.450	16.150	22.950	32.300
CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE					
	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare unitară		0%	0%	0%	0%
Ajustare totală cheltuieli imediat după cumpărare		0	0	0	0
Preț corectat		14.450	16.150	22.950	32.300
Condiții de piață (timpul)					
Condiții de piață (timpul)	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare totală condiții de piață		0	0	0	0
Preț corectat		14.450	16.150	22.950	32.300

LOCALIZARE					
Localizare	zonă periferică	zonă periferică	zonă mediană	zonă mediană	zonă mediană
Ajustare procentuală		0%	-5%	-5%	-5%
Ajustare totală localizare		0	-808	-1.147	-1.615
Preț corectat		14.450	15.343	21.803	32.300
CARACTERISTICI FIZICE					
Tip apartament	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat
Ajustare unitară		0%	0%	0%	0%
Ajustare totală tip apartament		0	0	0	0
Etaj	P din P+4	4 din P+4	4 din P+4	2 din P+4	1din P+4
Ajustare unitară sau procentuală		-4%	-4%	-2%	-2%
Ajustare totală etaj		-578	-613	-436	-613
Finisaje	Medii	Medii	Medii	Medii	Medii
Ajustare unitară sau procentuală		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Ajustare totală finisaje		0 €	0 €	0 €	0 €
Încălzire/apă caldă proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie
Ajustare unitară		0%	0%	0%	0%
Ajustare totală încălzire/apă caldă proprie		0	0	0	0
Vechime - an construcție	1985	1988	1987	1989	1988
Ajustare unitară sau procentuală		-3%	-2%	-4%	-3%
Ajustare totală vechime		-416	-294	-854	-602
Preț corectat		13.455	13.659	20.511	19.469
Aria utilă sau număr de camere	50,00	52	55	47	53
Ajustare totală arie utilă sau număr de camere		-517	-1.310	1.309	-927
Preț corectat		12.973	13.124	21.820	18.541
CARACTERISTICI ECONOMICE					
Caracteristici economice	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare unitară		0%	0%	0%	0%
Ajustare totală caracteristici economice		0	0	0	0
Preț corectat		12.973	13.124	21.820	18.541
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE					
Utilizare (zonare) - CMBU	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial
Ajustare unitară		0%	0%	0%	0%
Ajustare totală CMBU		0	0	0	0
Preț corectat		13.000	13.100	21.800	18.500
Ajustare totală netă		4.061	5.874	6.487	9.457
Ajustare totală netă (%)		28%	36%	28%	46%
Ajustare totală brută		4.061	5.874	7.796	9.457
Ajustare totală brută (%)		28%	36%	34%	46%
Opinie abordare prin piață apartament	54.000 lei	Anexe/dependințe care se adaugă			
	13.000 eur	Garaj		0 eur	
	260 eur/ mp	Loc de parcare		0 eur	

	4,9560	Curs	Boxă	0	eur
	10.06.2023	Data evaluării	Terase neincluse în Au	0	eur
TOTAL PROPRIETATE	64.000	lei	Teren cota exclusivă	0	eur
	13.000	eur			

Întocmit: ing. Cîrstian Stan

Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței



✓

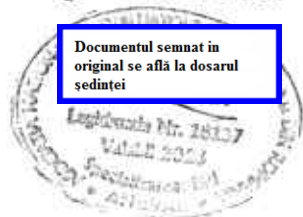
ANEXA ABORDAREA PRIN VENIT

Specificatie	ESTIMARE MCB			
	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Preț tranzacție	14.450	16.150	22.900	32.300
Aport dotări non-imobiliare	0	0	0	0
Valoare de piață proprietate	14.450	16.150	22.900	32.300
Preț/ oferte chirie lunară apartament nemobilat	140	160	182	220
Preț tranzacție chirie lunară	133	152	173	209
Multiplicatorul venitului brut potențial lunar	109	106	132	155
Multiplicator selectat		116		
	11,01%	11,32%	9,09%	12,00%

Nr. Crt.	Denumire	Arie utilă mp	Chirie potențială Euro / lună	Multiplicator MVbp lunar	Valoare estimată	
					(eur)	(eur/mp)
0	1	2	3	4	5	6
1	Apartament 2 Camere	50,00	87 €	145	12.600 €	252
2	Valoarea proprietății adecvată pentru exploatare prin multiplicarea chiriei				12.600 €	
3	Costuri de conversie / reparații / investiții de adecvare	50,00	0,00		0 €	0
4	Valoare apartament în starea de la data evaluării				12.600 €	252
	Opinie abordare prin venit apartament	62.000	lei	5.Anexe/dependinte care se adauga		
		12.600	eur	Garaj	0 eur	
		252	eur / mp	Loc de parcare	0 eur	
		4,9560	Curs	Boxa	0 eur	
	TOTAL PROPRIETATE	12.600	lei			
		62.000	eur			

10.06.2023

Întocmit: ing. Cîrstian Stan





JUDETUL ARGES
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
CONSILIUL LOCAL



HOTARAREA NR.42
DIN 29.03.2018

privind actualizarea si completarea pozitiilor nr.: 71; 72; 77; 79; 81; 82; 84; 85; 86; 88; 90; 91; 92; 94; 96; 97; 99; 101; 102; 103; 107; 108; 113; 116; 118; 121; 122; 123; 124; 126; 129; 130; 133; 134; 139; 141; 143; 145; 158; 162 si 192 din Anexa nr.1 la HCL nr.38/25.03.2004

Consiliul Local al Municipiului Campulung intrunit in sedinta ordinara in data de 29.03.2018;

Luand in discutie raportul Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului inregistrat sub nr. 9042/22.03.2018, si expunerea de motive a primarului prin care se propune spre aprobare actualizarea si completarea pozitiilor nr. : 71; 72; 77; 79; 81; 82; 84; 85; 86; 88; 90; 91; 92; 94; 96; 97; 99; 101; 102; 103; 107; 108; 113; 116; 118; 121; 122; 123; 124; 126; 129; 130; 133; 134; 139; 141; 143; 145; 158; 162 si 192 din Anexa nr.1 la HCL nr.38/25.03.2004, prin individualizarea apartamentelor ce fac parte din aceste imobile ce apartin Fondului locativ al U.A.T. Municipiului Campulung ;

In conformitate cu prevederile art. 36, alin.2, lit.c din Legea administratiei publice locale nr.215/2001, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare ;

Tinand cont de Hotararea Consiliului Local al Municipiului Campulung nr. 38/25.03.2004 ;

Vazand avizul comisiei de specialitate nr.1 a Consiliului Local;

In temeiul art. 45 (alin.1) din Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTARASTE:

ART.1. Se aproba actualizarea si completarea pozitiilor nr.: 71; 72; 77; 79; 81; 82; 84; 85; 86; 88; 90; 91; 92; 94; 96; 97; 99; 101; 102; 103; 107; 108; 113; 116; 118; 121; 122; 123; 124; 126; 129; 130; 133; 134; 139; 141; 143; 145; 158; 162 si 192 din Anexa nr.1 la HCL nr.38/25.03.2004 in sensul individualizarii fiecarui apartament ce apartine imobilului din care face parte un apartament, referitor la strada, numar, bloc, scara, etaj, apartament, conform Anexei nr.1, care face parte integranta din prezenta hotarare.

ART.2. Cu ducerea la indeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Directia Economica si Fiscala, Seviul Juridic, Administratie Publica si Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului.

ART.3. Prezenta hotarare va fi afisata si publicata pentru aducerea ei la cunostinta publica si va fi comunicata in termen legal Institutiei Prefectului-Judetul Arges si Primarului Municipiului Campulung.

PRESEDINTE DE SEDINTA,

Estera STĂMOIU

Documentul semnat in
original se află la dosarul
sedintei



CONTRAS
SECR
Nicolae GHINEA

Documentul semnat in
original se află la dosarul
sedintei

ACTUALIZAREA SI COMPLETAREA POZITIILOR

NR. : 71; 72; 77; 79; 81; 82; 84; 85; 86; 88; 90; 91; 92; 94; 96; 97; 99; 101; 102; 103; 107; 108;
113; 116; 118; 121; 122; 123; 124; 126; 129; 130; 133; 134; 139; 141; 143; 145; 158; 162 si 192
DIN ANEXA NR.1 LA HCL nr.38/25.03.2004

Nr.crt.din Anexa la HCL nr.38/2004	Denumire activ fix
88	str. C. Constantinescu nr.8, bl.4,sc.A, parter, ap.2
	str. C. Constantinescu nr.8, bl.4,sc.B, parter, ap.3
	str. C. Constantinescu nr.8, bl.4,sc.C, et.III, ap.13
	str. C. Constantinescu nr.8, bl.4,sc.D, et.IV, ap.18
77	Bdul.I.C.Bratianu nr.57, bl.5, sc.A, et.II, ap.13
	Bdul.I.C.Bratianu nr.57, bl.5, sc.C, et.I, ap.10
	Bdul.I.C.Bratianu nr.57, bl.5, sc.C, et.II, ap.17
	Bdul.I.C.Bratianu nr.57, bl.5, sc.C, et.III, ap.22
94	str. Gral.C. Simonescu nr.3, bl.7, sc.B, parter, ap.2
	str. Gral.C. Simonescu nr.3, bl.7, sc.B, parter, ap.5*
	str. Gral.C. Simonescu nr.3, bl.7, sc.B,et.III, ap.19
	str. Gral.C. Simonescu nr.3, bl.7, sc.B, et.III, ap.20
	str. Gral.C. Simonescu nr.3, bl.7, sc.B, et.III, ap.23
81	str. Gral.C. Simonescu nr.3, bl.7, sc.C, et.II, ap.16
	str. Gral.C. Simonescu nr.9, bl.11, sc.A, parter, ap.4
	str. Gral.C. Simonescu nr.9, bl.11, sc.A, parter, ap.6
	str. Gral.C. Simonescu nr.9, bl.11, sc.B, et.I, ap.10
82	str. Emil Garleanu nr.2, bl.12, sc.A, parter, ap.2
	str. Emil Garleanu nr.2, bl.12, sc.C, parter, ap.1
	str. Emil Garleanu nr.2, bl.12, sc.D, parter, ap.4
	str. Emil Garleanu nr.2, bl.12, sc.D,et.III, ap.14
	str. Emil Garleanu nr.2, bl.12, sc.D, et.IV, ap.20
96	str. Emil Garleanu nr.4, bl.13, sc.A, et.II, ap.11
	str. Emil Garleanu nr.4, bl.13, sc.B, et.II, ap.10
102	str. Emil Garleanu nr.6, bl.14, sc.A, et.IV, ap.19
91	str. Emil Garleanu nr.10, bl.16, sc.A, et.II, ap.11
192	str. Gral.C. Simonescu nr.14, bl.21, sc.C, parter, ap.1
92	str. Gral.C. Simonescu nr.14, bl.21, sc.C, et.I, ap.8
84	str. Lt. Dumitru Lazea nr.8, bl.22, sc.C, parter, ap.3
	str. Lt. Dumitru Lazea nr.8, bl.22, sc.D, parter, ap.1
	str. Lt. Dumitru Lazea nr.8, bl.22, sc.E, et.IV, ap.18
	str. Lt. Dumitru Lazea nr.8, bl.22, sc.E, et.IV, ap.20
85	str. Emil Garleanu nr.11, bl.24, sc.A, parter, ap.2
90	str. Emil Garleanu nr.9, bl.25, sc.C, parter, ap.2

00	str. Emil Garleanu nr.16, bl.26, sc.B, et.I, ap.8
	str. Emil Garleanu nr.16, bl.26, sc.C, parter, ap.1
101	str. Gral.C. Simonescu nr.11, bl.A1, sc.A, et.VII, ap.30
	str. Gral.C. Simonescu nr.11, bl.A1, sc.B, parter, ap.3
133	Sos. Nationala bl.A3, sc.A, parter, ap.1
134	Sos. Nationala bl.A7, sc.B, parter, ap.1
79	Bdul.I.C.Bratianu nr.4A, bl.B1, sc.B, et.I, ap.8
158	Bdul.I.C.Bratianu nr.4A, bl.B1, sc.C, parter, ap.3
108	str. George Toparceanu nr.2, bl.B6, sc.A, parter, ap.4
	str. George Toparceanu nr.2, bl.B6, sc.A, et.IV, ap.20
97	Bdul.I.C.Bratianu nr.1, bl.C1, sc.B, parter, ap.2
	Bdul.I.C.Bratianu nr.1, bl.C1, sc.C, et.I, ap.7
99	str. George Toparceanu nr.4, bl.C2, sc.C, et.IV, ap.17
103	str. Lt. Dumitru Lazea nr.5, bl.C4, sc.A, parter, ap.1
	str. Lt. Dumitru Lazea nr.5, bl.C4, sc.C, parter, ap.1
107	str. Cpt. Ion Becleanu nr.3, bl.C5, sc.A, parter, ap.1
145	str. Cpt. Ion Becleanu nr.6, bl.C12, sc.A, et.II, ap.11
	str. Cpt. Ion Becleanu nr.6, bl.C12, sc.B, parter, ap.4
143	str. Cpt. Ion Becleanu nr.5, bl.C13 bis, sc.A, parter, ap.4
118	str. Gral. Dragalina nr.8D, bl.D7, sc.A, parter, ap.2
141	str. Gral. Grigore Grecescu nr.9, bl.D17, sc.A, et.III, ap.13
162	str. Gruiului nr.63, bl.D18A, sc.B, et.IV, ap.11
130	str. lezer nr.2, bl.D20, sc.A, et.I, ap.4
123	Bdul.I.C.Bratianu nr.1, bl.D32, sc.B, parter, ap.3
113	str. Gruiului nr.65, bl.P4, sc.A, et.III, ap.10
139	str. Gruiului nr.86, bl.P7, sc.A, parter, ap.1
116	str. Gruiului nr.67, bl.P12, sc.A, et.II, ap.9
	str. Gruiului nr.67, bl.P12, sc.B, parter, ap.3
121	str. Gruiului nr.72 bis, bl.P15, sc.B, et.III, ap.12
126	str. Gral. Grigore Grecescu nr.18, bl.P23, sc.A, et.IV, ap.33
122	str. Gral. Grigore Grecescu nr.18, bl.P24, sc.C, et.IV, ap.19
124	str. Gral. Grigore Grecescu nr.11, bl.P26, sc.A, et.II, ap.8
129	str. Carpati nr.72, bl.P31, sc.B, et.I, ap.4
	str. Carpati nr.72, bl.P31, sc.B, et.I, ap.6
71	str. Carpati nr.nr.68, bl.S2, sc.D, et.II, ap.7
	str. Carpati nr.nr.68, bl.S2, sc.D, et.IV, ap.19
72	str. Gruiului nr.49, bl.S3, sc.A, et.I, ap.5
	str. Gruiului nr.49, bl.S3, sc.D, et.I, ap.3



PRESEDINTE DE SEDINTA,

Estera STĂMOIU

Documentul semnat in
original se află la dosarul
sedinței

✓



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 82602-C1-U8 Câmpulung

Nr. cerere	24016
Ziua	02
Luna	11
Anul	2022



Unitate Individuală

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Câmpulung, Sos. Națională, Nr. 169, Bl. A3, Sc. A, Et. PARTER, Ap. 1, Jud. Argeș
Părți comune: acoperis, alte spații comune, casa scării, pod, scara de acces, subsol, terasa,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	82602-C1-U8	-	50	9.09%	3.68%	APARTAMENT CU DOUA CAMERE SUPRAFATA TOTALA=50,0mp, teren aferent 14 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
24016 / 02/11/2022 Act Administrativ nr. 34044, din 31/10/2022 emis de PRIMARIA CAMPULUNG; Act Administrativ nr. 38, din 25/03/2004 emis de MUN. CAMPULUNG;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE - domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CAMPULUNG , CIF:4122361	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresă: Loc. Câmpulung, Sos. Națională, Nr. 169, Bl. A3, Sc. A, Et. PARTER, Ap. 1,
Jud. Arges

Părți comune: acoperis, alte spații comune, casa scării, pod, scara de acces, subsol, terasa,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	82602-C1-U8		50	9.09%	3.68%	APARTAMENT CU DOUA CAMERE SUPRAFATA TOTALA=50.0mp, teren aferent 14 mp

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

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

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

Data soluționării,

14-11-2022

Data eliberării,

1/1

Asistent Registrator,

MILICICA PAHONTU

(parafa și semnătura)

Referent,

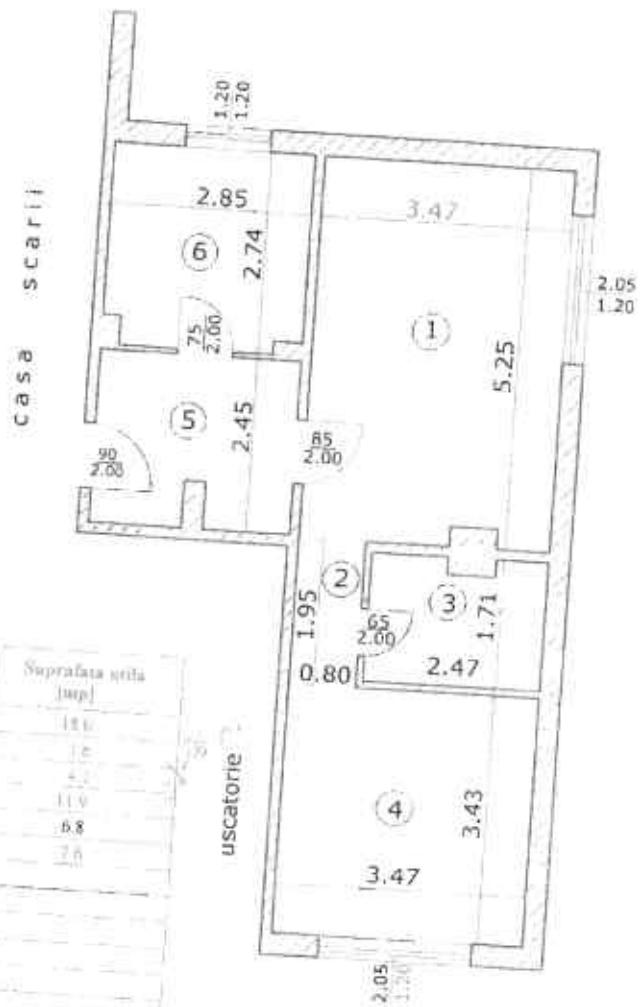
(parafa și semnătura)

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

RELEVU APARTAMENT

Scara 1:100

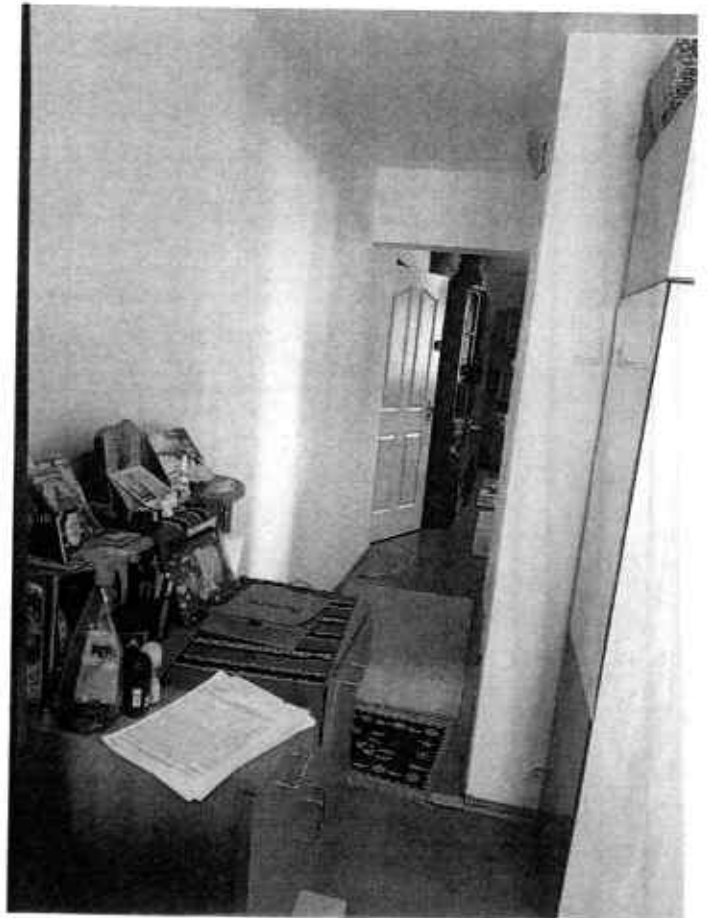
Nr. cadastral al terenului 82602	Suprafata (mp) 598mp	Adresa imobilului Campulung, Soseaua Nationala nr.169, bl. A3, sc. A, parter, ap. I
Cartea Funciara colectiva nr. Cod unitate individuala (UI)	82602-C1 826020011-5	LAT CAMPULUNG

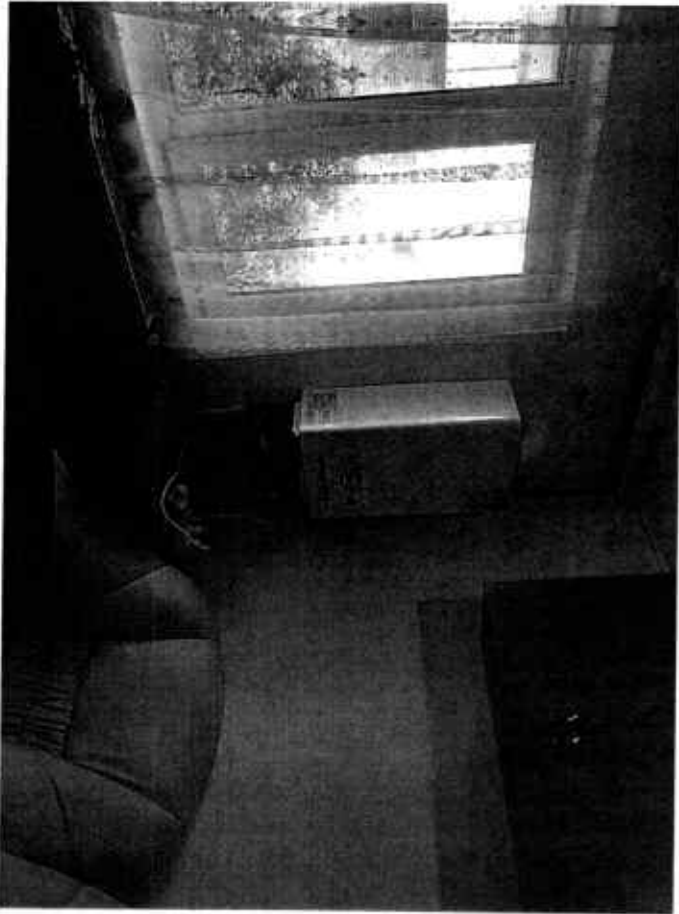


Nr. Incaperi	Descriere Incapere	Suprafata utila (mp)
1	CAMERA DE ZI	14.6
2	BUCATARIE	2.47
3	BALAI	1.71
4	DORMITOR	11.9
5	B.S.	6.8
6	BUCATARIE	7.6
Suprafata Utila = 56 mp		
Suprafata Utila Totala = 56 mp		
Efectuant		Data
Krizsola Gabriela Iuliana		15-10-2015
Kecchuta		



✓





Anexa date de piață oferte de vânzare și închiriere, apartamente mun. Câmpulung.

<https://www.olx.ro> › imobiliare › campulung

Comparabila A

Postat 24 mai 2023

Vand apartament in Campulung Muscel

17 000 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 52 m²
- An constructie: 1977 – 1990

DESCRIERE

Vand in Câmpulung Muscel

Aleea Pescăreasa, BL.11 SC.A ET.1 AP.5. Se vinde la un preț negociabil

ID: 206718125 Vizualizări: 21605

<https://www.imoradar24.ro> › Arges

Comparabila B

Apartament de vânzare in Campulung-Muscel cu 3 camere la 19.000 €

Proprietar

Apartament de vanzare

Sesizează o problemă

Postat pe: 01.06.2023 Actualizat pe: 01.06.2023

Detalii

Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii

Camere:3

Suprafață utilă:55 m²

Etaj:Nespecificat

Descriere

Vand apartament 3 camere etaj 4 zona Visoi Publi24_1685629752

<https://www.storia.ro>

Comparabila C

Apartament 2 camere decomandat Câmpulung Muscel

27 000 €

Câmpulung, Arges

574 €/m²

✓

Prezentare generală

Suprafață: 47 m²

Numărul de camere: 2

Etaj: 2

Descriere

Vând apartament 2 camere, decomandat situat în cartierul Grui, Str. G-ral Grecescu Nr. 16, bl. P24, et. 2.

Câmpulung Muscel - Jud Argeș

Apartamentul necesită renovare completă. Tel 0766 325 864

Comparabila D

APARTAMENT 2 CAMERE ETAJ 1 GRUI 38000 EURO

Propune un pret

38 000 €

Campulung, Arges

749 €/m²

Prezentare generală

Suprafață: 52,5 m²

Numărul de camere: 2

Descriere

Agentie Imobiliara vinde Apartament 2 camere , 2 balcoane , etaj 1 Grui , Apartamentul este renovat total se prezinta impecabil 38000 Euro

Precizati ca ati vazut oferta cu ID-ul: 510. Tel 0757 799 282

<https://www.olx.ro> › imobiliare › campulung

Postat 01 iunie 2023

Vânzare apartament

37 000 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Compartimentare: Semidecomandat
- Suprafata utila: 56 m²
- An constructie: 1977 – 1990
- Etaj: 3

DESCRIERE

Vand apartament doua camere semidecomandat în visoi III, cf. 1 cu multiple îmbunătățiri.

Mai multe detalii la tel.

ID: 255178267 Vizualizări: 245

\

Apartamente de închiriat



<https://www.olx.ro> › imobiliare › campulung

Postat 09 iunie 2023

Inchiriez garsoniera

161 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 35 m²
- Etaj: Parter

DESCRIERE

Inchiriez garsoniera in zona Visoi,parter,recent renovata,pret 800 lei plus o luna

garantie..tel.07*****60

ID: 247833501 Vizualizări: 899

Raportează

0740 084 860

Postat 07 iunie 2023

Închiriez apart.2cam

141 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Compartimentare: Nedecomandat
- Suprafata utila: 30 m²
- An constructie: 1977 – 1990
- Etaj: 2

DESCRIERE

Închiriez apart.2cam.Ej2 zona Rotunda,poziție sub,

Mobilat,utilat,centrala,cablu.wifi

Se percepe chiria+garanția(800+1000)

Detalii in privat

ID: 255416493 Vizualizări: 99

Postat 25 mai 2023

Inchiriez apartament 2 camere- Visoi 3

182 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica

- Compartimentare: Decomandat
- Suprafata utila: 60 m²
- An constructie: 1977 – 1990
- Etaj: 2

DESCRIERE

Inchiriez apartament 2 camere , decomandat, mobilat si utilat- zona Visoi 3.

Este situat la etajul 2 din 4, scara curata, zona linistita - langa scoala Theodor Aman.

Chiria 900 Ron+ Garantie 1000 Ron.

Se poate vizualiza in weekend.

ID: 254912006 Vizualizări: 348

Postat 14 mai 2023

Închiriez apartament cu 2 camere

222 €

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

- Persoana fizica
- Compartimentare: Decomandat
- Suprafata utila: 45 m²

DESCRIERE

Localizat în Visoi 3, lângă biserica de lemn.

Decomandat, renovat , complet mobilat și utilat plus centrala termica proprie.

ID: 245230544 Vizualizări: 2055

