

HOTĂRÂREA nr. 75 din 30.03.2023

privind aprobarea concesiunii terenului în suprafață de 3,00 mp aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung, situat în Câmpulung, str. Emil Gârleanu, nr. 11, bl. 24, sc. D, parter, ap. 3, județul Argeș, pentru schimbare parțială a destinației (executarea unui podest – trepte – pentru acces din exterior)

Consiliul Local al Municipiului Câmpulung, județul Argeș, întrunit în ședință ordinară în data din 30 martie 2023;

Având în vedere :

- Cererea înregistrată la instituția noastră sub nr.29211/19.09.2022, prin care Stănescu Elena domiciliată în Câmpulung, str. I.C.Brătianu, nr.39 bis, bl.A2A, sc.C, etj.1, ap.5, județul Argeș, având calitatea de coproprietară a imobilului situat în municipiul Câmpulung, str.Emil Gârleanu, nr.11, bl.24, sc.D, parter, ap.3, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.1073/14.09.2021, încheiat de Birou Individual Notarial Ionescu Cornelia, a solicitat concesiunea terenului în suprafață de 3 mp., teren aferent acestui apartament, proprietatea soților Stănescu Mircea și Stănescu Elena, compus din 2 (două) camere de locuit și dependințe cu suprafața utilă de 38 mp. (38,45 mp.). imobil având număr cadastral 466/24-D-0-3, întabulat în CF nr.80197-C1-U14 a Municipiului Câmpulung., necesar pentru schimbare parțială de destinație, executarea unui podest, trepte, acces din exterior la apartament, în vederea desfășurării de activități economice;
- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Câmpulung numărul 4657 din 11.02.2023 prin care se propune concesiunea terenului în suprafață de 3,00 mp aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung, situat în Câmpulung, str. Emil Gârleanu, nr.11, bl.24, sc.D, parter, ap.3, județul Argeș, pentru schimbare parțială de destinației, executarea unui podest, trepte, pentru acces din exterior la apartamentul situat în municipiul Câmpulung, str. Emil Gârleanu, nr. 11, bl. 24, sc. D, parter, ap. 3, proprietate personală a soților Stănescu Mircea și Stănescu Elena;
- Raportul Serviciului Juridic, Administrație Publică și Agricol din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Câmpulung, înregistrat sub numărul 4658 din 11.11.2022 cu privire la aprobarea concesiunii terenului în suprafața de 3,00 mp aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung, situat în Câmpulung, str. Emil Gârleanu, nr. 11, bl. 24, sc. D, parter, ap. 3, județul Argeș, pentru schimbare parțială de destinației, executarea unui podest, trepte, pentru acces din exterior la apartamentul situat în municipiul Câmpulung, str. Emil Gârleanu, nr. 11, bl. 24, sc.D, parter, ap.3, proprietate personală a soților Stănescu Mircea și Stănescu Elena;



- Studiului de oportunitate înregistrat sub nr. 30343/28.09.2022;
 - Raportul de evaluare întocmit de SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL, în vederea stabilirii redevenței;
 - Prevederile art.108, art.297, art.302 și art.308 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art.41 alin. (1) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Avizele comisiilor de specialitate nr. 1, 2 și 5 ale consiliului local;
- În temeiul prevederilor art. 196 alin. (1) lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ, modificat și completat;

Consiliul Local al Municipiului Câmpulung HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Studiul de oportunitate înregistrat sub nr. 30343 / 28.09.2022 pentru concesionarea terenului în suprafață de 3 mp. aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung, situat în municipiul Câmpulung, str. Emil Gârleanu, nr. 11, bl. 24, sc. D, parter, ap. 3, studiu prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se aprobă nivelul minim al redevenței de 5 lei/3 mp/lună x 12 = 60 lei/3mp./an, stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat, raport prevăzut în anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. – Se aprobă concesionarea terenului în suprafață de 3,00 mp. aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung, situat în Câmpulung, str. Emil Gârleanu, nr. 11, bl. 24, sc. D, parter, ap. 3, județul Argeș, pentru schimbare parțială de destinație, executarea unui podest, trepte, acces din exterior, aferente apartamentului situat în municipiul Câmpulung, str. Emil Gârleanu, nr. 11, bl. 24, sc. D, parter, ap. 3, proprietate a soților Stănescu Mircea și Stănescu Elena, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1073/14.09.2021, încheiat de Birou Individual Notarial Ionescu Cornelia.

Art. 4. – Termenul de concesiune este de 5 (cinci) ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților, dacă se respectă clauzele contractuale.

Art. 5. – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Direcția Economică și Fiscală, Direcția Tehnică și Urbanism și 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;
- Proprietarilor imobilului – apartament;
- Serviciului Juridic, Administrație Publică și Agricol.

Municipiul Câmpulung, 30.03.2023

Președinte de ședință,
Adrian VLĂDĂU

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței



Compartiment Strategii Urbane, Gestionare
Documentații de Urbanism și Cadastru
Nr. 30013 / 26.09.2022

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesiunea terenului situat în Municipiul Câmpulung, str. Emil Gârleanu, nr. 11, bloc 24, scara D, Parter, apartament 3 județul Argeș

Scopul solicitării, de concesiune, este valorificarea spațiului aparținând domeniului public / privat de interes local al Municipiului Câmpulung, de atragere de fonduri la bugetul local al Municipiului Câmpulung, care constituie baza de completare a bugetului local.

OBIECTUL CONCESIUNII

Proprietatea beneficiarului este situată la str. Emil Gârleanu, nr. 11, bl. 24, sc. D, Parter, ap. 3, Câmpulung, județul Argeș.

Apartamentul care face obiectul prezentei documentații se află într-un bloc de locuințe cu regim de înălțime P+4E, zona de impozitare C.

Suprafața care se va concesiunea este **de 3mp** (conform plansei A3)-Necesari pentru schimbarea parțială de destinație, trepte, acces din exterior.

Destinația: desfășurarea de activități economice (se va schimba destinația dormitorului în birou).

Conform Hotărârii Guvernului nr 447/2002-anexa nr.3, imobilul este situat pe proprietatea publică a Municipiului Câmpulung.

MOTIVAȚIA CONCESIUNII

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului pentru schimbarea parțială de destinație, podest, trepte, acces din exterior la apartamentul proprietate personală a sotilor Stănescu Mircea și Stănescu Elena, conform contractului de vânzare-cumpărare cu încheierea de autentificare 1073/14.09.2021, NP. Ionescu Cornelia.

Din punctul de vedere al autorității locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesiune a terenului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la obținerea unor beneficii din venituri indirecte, constând în folosirea de către D. Stănescu Mircea a acestui teren pentru edificarea unui podest cu trepte de acces din exterior.

Executarea lucrărilor pentru podest se va realiza în conformitate cu legislația în vigoare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Se vor respecta:

- prevederile OUG 57 / 2019 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 15 din Legea 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- prin închirierea acestui spațiu, se va obține o chirie, care se va constitui venit la bugetul local.

NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Nivelul minim al redevenței se propune a se raporta la hotărârile anuale de stabilire a taxelor și impozitelor locale referitoare la închirierea domeniului public.

Redevența obținută ca urmare a concesiunii devine venit la bugetul local al Municipiului Câmpulung.

PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICA SI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII:

Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publica este concesiune directa, conform art.15, lit.e din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare care prevede "Prin exceptie de la prevederile art L3 alin (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fara licitatie publica, cu plata taxei de redeventa stabilite potrivit legii, ori pot fi date in folosinta pe termen limitat, dupa caz, in urmatoarele situatii (e) pentru extinderea constructiilor pe terenuri alaturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.

DURATA CONCESIUNII

Durata de concesiune a spațiului este de 5 ani din momentul semnării contractului. La sfârșitul acestui contract, părțile, de comun acord, pot sa prelungească durata contractului de concesiune cu o perioada de până la 5 ani.

CARACTERISTICILE CONCESIUNII

Zona de amplasare a obiectivului se afla intr-un ansamblu de blocuri existente.

Lucrarile propuse constau in:

- Schimbare partială de destinatie din dormitor în birou;
- Desfiintare parapet de fereasta (1,20/72 cm) unde se va monta o usa.
- Construirea unui podest si cu trepte de acces din exterior (1,00/3,00 m).
- Se va monta mana curenta si copertina din materiale usoare pentru protejarea podestului si treptelor.
- Accesul la spatiu se va face din parcare existenta pe trotuar bloc.

DATE TEHNICE ALE INVESTITIEI

-Beneficiarii, Stănescu Mircea, Stănescu Elena, au obtinut de la Primaria Campulung un Certificat de Urbanism nr. 142/ 20.07.2022.

-Inainte de inceperea executiei, beneficiarii vor obtine Autorizatia de Construire, conform legislatiei in vigoare.

-Apartamentul in urma amenajarilor va avea aceeasi suprafata.

-Racordurile sanitare, de apa-canal se vor pastra, nefiind necesare alte racorduri pentru utilitati.

-Arhitectura va fi în concordanță cu ambientul arhitectural zonal.

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

-Accesele vor fi realizate astfel încât să se asigure circulația în zonă.

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

-Prin modernizarea propusă și amenajările aferente se urmărește ca noile elemente să se comporte ca părți integrate și echilibrate ale mediului înconjurător, venind în sprijinul echilibrului ecologic al zonei.

TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Având în vedere prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul

Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, realizarea procedurii de concesiune (respectiv incheierea contractului de concesiune directa) se va realiza intr-un termen de maxim 60zile de la data intrarii in vigoare a hotararii Consiliului Local de aprobare a concesiunii.

AVIZUL OBLIGATORIU AL ADM.NATIONALE A REZERVEI DE STAT SI PROBLEME SPECIALE AL STATULUI MAJOR GENERAL privind incadrarea obiectului concesiunii in infrastructura sistemului national de aparare, dupa caz-NU este cazul.

AVIZUL OBLIGATORIU AL STRUCTURII DE ADMINISTRARE/ CUSTODELUI ARIEI NATURALE PROTEJATE, in cazul in care obiectul concesiunii il constituie bunuri situate in interiorul unei arii naturale protejate, respective al autoritatii teritoriale pentru protectia mediului competente, in cazul in care aria naturala protejata nu are structura de administrare/ custode.



Arhitect Sef, DR.Arh.Urb.

Mădălina ZĂGĂRIN

Redactat
Alexandra Catalina Borogan-Sturzeanu

Documentul semnat in
original se află la dosarul
ședinței

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

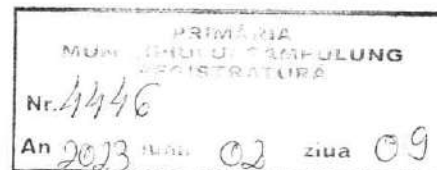
Președinte de ședință
Adrian VLĂDAU

3

Documentul semnat in
original se află la dosarul
ședinței



SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - autorizatia 0593
CUI 36768574, J3/1932/2016
Judetul Arges, Câmpulung, strada Primaverii, nr.18
Telefon : 0745076400 ,
E-mail : petrisor.stoica@yahoo.com
OTP BANK, cont RO90 OTPV 2700 0106 2740 RO01
Nr. 21/08.02.2023

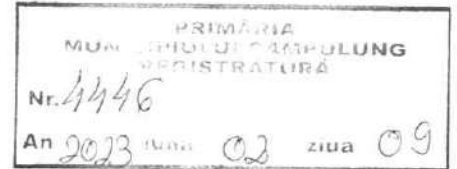


RAPORT DE EVALUARE

privind determinarea redevenței
„terenului intravilan în suprafața de 3 mp”,
situat în municipiului Câmpulung, strada Emil
Gârleanu, nr. 11, bl. 24, sc. D, parter, ap. 3, județul Argeș.

PROPRIETAR : MUNICIPIUL CÂMPULUNG-DOMENIUL
PRIVAT
SOLICITANT : STĂNESCU ELENA
DESTINATAR : UAT CÂMPULUNG
EVALUATOR : SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL

SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - autorizatia 0593
CUI 36768574, J3/1932/2016
Judetul Arges, Câmpulung, strada Primaverii, nr.18
Telefon : 0745076400 ,
E-mail : petrisor.stoica@yahoo.com
OTP BANK, cont RO90 OTPV 2700 0106 2740 RO01
Nr. 21/08.02.2023



RAPORT DE EVALUARE

privind determinarea redevenței
„terenului intravilan în suprafața de 3 mp”,
situat în municipiului Câmpulung, strada Emil
Gârleanu, nr. 11, bl. 24, sc. D, parter, ap. 3, județul Argeș.

**PROPRIETAR : MUNICIPIUL CÂMPULUNG-DOMENIUL
PRIVAT**
SOLICITANT : STĂNESCU ELENA
DESTINATAR : UAT CÂMPULUNG
EVALUATOR : SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL

Catre:

STANESCU ELENA si UAT CÂMPULUNG , in calitate de Client si in calitate de Utilizator Desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru determinarea redeventei terenului in suprafata de 3 mp .

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobilul, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a bunurilor 2022 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nici o informatie relevanta.

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

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

Cu stima,

SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL
Membru Corporativ ANEVAR

Documentul semnat in original se află la dosarul sedintei



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea si competenta evaluatorului
2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
3. Scopul evaluarii
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze si ipoteze speciale
10. Restrictii de utilizare, difuzare sau privatate
11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor 2022
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

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

III. Analiza pietei imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

1. Metoda comparatiei directe
2. Determinarea rentei funciare

VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

SINTEZA RAPORTULUI

Evaluator	SC PATRICK CONSULT EXPERT S.R.L.
Autorizatie membru corporativ	Nr. 0593 emisa in 01.01.2023, valabil pana la 31.12.2023.
Reprezentanti societate	Stoica Petrisor_Administrator; e_mail: petrisor.stoica@yahoo.com ;
Autor lucrare	Stoica Petrisor , Membru titular ANEVAR, specializari EPI,EI,EBM
Evaluator autorizat	Legitimatie si parafa: 16399 / valabil 2023, Tel: 0745076400; E_mail:petrisor.stoica@yahoo.com
Solicitantul evaluarii	STANESCU ELENA;
Identificare client	;
Domiciliu client	Mun. Câmpulung, b-dul Ion C. Bratianu nr. 39 bis,bl. A2A,sc.C,et.1,ap.5, judetul Argeş;
Utilizator desemnat	UAT CÂMPULUNG;
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara teren intravilan , avand suprafata de 3 mp, situat in domeniul privat al Mun. Câmpulung.
Utilitati existente	Apa, canalizare, curent electric,gaze.
Proprietar	UAT CÂMPULUNG;
Adresa proprietatii	Mun. Câmpulung, strada Emil Gârleanu ,nr.11,bl.24,sc.D,parter,ap.3, judetul Arges
Zona	Mediana;
Cod postal	115100;
Ipoteze speciale	Evaluarea s-a efectuat in baza documentelor prezentate .
Data inspectiei	07.02.2023; inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Stoica Petrisor in prezenta solicitantului.
Data evaluarii	08.02.2023
Data finalizare raport	08.02.2023
Scopul evaluarii	determinarea redeventei in vederea concesiunii imobilului "teren in suprafata de 3mp situat in mun. Câmpulung, strada Emil Gârleanu,nr.11
Tipul valorii	Valoarea redeventa;
Valoarea redeventei pentru intreaga proprietate	lunara 5 lei, echivalent 1 euro anuale 60 lei ,echivalent a 12 euro , valori fara TVA 1 eur=4,9022

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

SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL
Membru Corporativ ANEVAR



STOICA PETRISOR

Evaluator autorizat EPI, EI, EBM
Legitimatie 16399 valabila 2023

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



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL, prin evaluator autorizat STOICA PETRIȘOR, Membru Titular ANEVAR, specializat EI, EPI, EBM, posesor legitimatie nr. 16399.

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

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

Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client: STANESCU ELENA, CNP

Sediu: Mun. Câmpulung, b-dul Ion C. Bratianu nr. 39 bis, bl.A2A, sc.C, et. 1, ap. 5, judetul Argeș.

Utilizator desemnat : UAT CÂMPULUNG.

3. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru determinarea redeventei in vederea concesiunii terenului intravilan , in suprafata de 3 mp apartinand domeniului privat al Municipiului CÂMPULUNG .

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

4. Identificarea imobilului supus evaluarii

Denumire: Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara- **teren intravilan**, avand suprafata de 3 mp.

Adresa: Mun. Câmpulung, strada Emil Gârleanu, nr. 11, bl. 24, sc. D, parter, ap. 3, judetul Arges.

Cod postal: 115100

Identificare cadastrala: nu a fost prezentat extras de carte funciara.

Carte Funciara: nu a fost prezentat extras de carte funciara .

Proprietar: Municipiul Câmpulung- domeniul Privat

5. Tipul valorii

Se estimeaza **redeventa** . Aceasta este definita ca: " *suma platita pentru dreptul de utilizare si ocupare a terenului , in conformitate cu conditiile de concesiune a terenului* ". Valoarea estimata nu contine TVA.

6. Data evaluarii:

Data inspectiei: 07.02.2023. Inspectia s-a realizat de catre Evaluator Autorizat Stoica Petrisor , impreuna cu solicitantul raportului d-na Stanescu Elena .

Data evaluarii: 08.02.2023.

Data finalizarii raportului: forma scrisa a raportului a fost finalizata in 08.02.2023 .

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

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

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

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

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

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

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

- uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala etc;
- informatiile generale referitoare la rentabilitatea asteptata, preturi, proiecte si costuri de investitii a unor proprietati similare au fost preluate din studiile pentru Romania ale unor companii multinationale de consultanta ;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua private de ANEVAR si IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrarile de constructii;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL

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

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

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

Aspectele juridice:

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

Aspecte fizico- dimensionale:

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

Urbanism:

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

Mediu

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

Metodologie

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

Consultanta viitoare:

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

Alte date

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii.

- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale.
 - Valoarea estimata in prezentul raport nu reprezinta valoare de asigurare.

Ipoteze speciale: Nu sunt

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau privatate

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

11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor 2022

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor 2022** compuse din:

- SEV100 – Cadrul general;
- SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV102 – Documentare si conformare ;
- SEV103 – Raportare;
- SEV 104 –Tipuri ale valorii ;
- SEV 105- Abordari si metode de evaluare ;
- SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

Ghidurile de evaluare

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

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

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

Terenul se afla in domeniul privat al Mun. Câmpulung , conform urmatoarelor documente:

- Adresa nr. 1041/11.01.2023 a Serviciului Juridic Administratie Publica si Agricol al UAT Câmpulung.
- Au mai fost prezentate urmatoarele documente
- Certificat de Urbanism nr. 142/20.07.2022 emis de UAT Câmpulung;
- Notificarea nr. 20849/05.09.2022 emisa de AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI ARGES.
- Acordul Asociatiei de Proprietari/Locatari bloc 25 din 15.09.20222

2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in considerare alte amenajari ale terenului .

3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Zona:

- Zona mixta : rezidentiala si comerciala ; imobilul este situat in zona mediana a Mun. Câmpulung.
- Unitati comerciale: la distanta mica;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta medie: scoala generala si gimnaziala, liceu;
- Unitati medicale: amplasate la distanta mica;
- Sedii de banci: amplasate la distanta medie;
- Muzee ; -
- Institutii de cult: la distanta mica;
- Parcuri: spatii verzi la distanta mica;
- Lacuri: la distanta mare.

Utilitati:

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

Artere de circulatie:

- Auto: strada emil Gârleanu . Calitatea retelelor de transport: asfaltate cu circulatia pe ambele sensuri si cate o banda de circulatie pe fiecare sens;
- Magistrale metrou: nu este cazul;
- Trasee suprafata:
- Statie de autobuz si microbuz la distanta mica;
- Feroviar: gara este amplasata la distanta mare.
- Naval: nu este cazul.

Ambient

- Ambient civilizatat;
- Trafic auto mediu;
- Trafic pietonal mediu.

4. Descriere amplasament

- Terenul este amplasat in zona mediana a mun. Câmpulung, zona mixta cu blocuri de locuinte avand regim de inaltime P+4 , spatii comerciale atat in cladiri independente cat si la parter de bloc si unitati administrative

Imobil evaluat situat pe str. Emil Gârleanu, nr. 11, mun. Câmpulung.



- Strada Emil Gârleanu este o strada asfaltata, cu circulatie in ambele sensuri si cate o banda de circulatie pe sens.

5. Descrierea proprietatii imobiliare

Descrierea terenului:

Date generale

- Regimul juridic : intravilan ;
- Proprietar : Municipiul Câmpulung –domeniul Privat
- Categoria de folosinta : curti-constructii ;
- La data evaluarii terenul este acoperit de iarba si zapada.
- Suprafata de 3 mp ;
- Forma terenului :dreptunghiulara ;
- Raportul laturilor: favorabil;
- Deschidere : 3,00 m x 1,00 m ;
- Înclinare: plan;
- Teren neimprejmuit ;
- Tip drum de acces: pietonal - strada Emil Gârleanu, strada asfaltata cu circulatie pe ambele sensuri
- Nu exista pericole de alunecari de teren sau alte pericole naturale , Utilitati :apa, canalizare, curent electric, gaze naturale .

Alte aspecte:

Nu exista teren in exces.

Avantajele zonei:

- Accesul facil prin strada Emil Gârleanu ;
- Retea de transport în comun prezenta in zona;
- Dispune de toate utilitatile edilitare : apa –canal, electricitate si gaze ;

6. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al Municipiului Câmpulung impozitele pe bunuri de tip teren intravilan sunt aplicate in functie de suprafata.

7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

Pe piata imobilara locala sunt vizate terenuri in special cu destinatie comerciala . In prezent piata este intr-o stare de cvasistabilitate, insa oferta devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor . Se poate considera ca piata terenurilor intravilane este în usoara apreciere . In cazul proprietatii evaluate exista suficiente proprietati cu atractivitate egala , cu valori oferate in intervalul 27-36 eur/mp .

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Imobilul evaluat este localizat în zona mediana a municipiului Campulung.

Orașul Câmpulung (în maghiară *Hosszúmező*, în germană *Langenau*) este un municipiu în județul Argeș, Muntenia, România, format din mai multe cartiere. Se află în depresiunea omonimă, la o altitudine de 580-600 m 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 independent Țara Românească. Între secolele XIII - XVII a trăit aici o însemnată comunitate săsească, odată cu sosirea cavalerilor teutoni din Țara Bârsei. Prezența umană în această zonă este însă mult mai veche. Cele mai vechi urme de cultură materială, descoperite atât pe raza orașului, cât și în împrejurimile sale, datează din perioada bronzului târziu (1700-1600 î.d.Hr.). Astfel, la Pescăreasa, în sudul orașului a fost descoperită o necropolă, dovadă a existenței unei așezări omenești. Urme de locuire geto-dacică, din sec. II-I î.d.Hr., sunt bine conturate în zona actualului oraș, în cartierul Olari-Sfântu Gheorghe; la fel și cele de la Apa Sărată și în comuna Bughea de Sus, care aparțin culturii dacice târzii. La Cetățeni-Muscel, așezare dacică locuită fără întrerupere din jurul anului 300 î.d.Hr., au fost descoperite urme materiale ce atestă existența aici a unui important centru economic, unde aveau loc schimburi intense de mărfuri. Aceasta este una dintre cele mai vechi așezări dacice din țară. După 106, anul cuceririi Daciei de către romani, fiind o provincie de graniță a Imperiului Roman, Dacia are un important rol de apărare împotriva atacurilor barbare, aceasta presupunând construirea unor linii de fortificație punctate de existența unor castre de pamânt sau piatră. Limesul reprezintă o noțiune al cărei conținut a evoluat pe parcursul secolelor începând de la cel de limita despărțitoare a unui teren și pâna la cel de frontieră fortificată în fața unui teritoriu încă necucerit, în scopul instituirii unui obstacol. Pe acest hotar, elementele militare special deplasate, fortificațiile și trupele de graniță, aveau misiunea de a supraveghea, apăra, respinge mișcările și eventualele incursiuni ale inamicului. Unul dintre limesurile din Dacia este Limes Transalutanus, care se întinde pe o lungime de 235 km, construit la o distanță variabilă de 10-15 km Est de râul Olt. Malul Limesului nu este continuu. De la râul Argeș este înlocuit de cursul Râului Doamnei și al Râului Târgului. După anul 245 d.Hr., în urma puternicelor atacuri ale geților carpi și ale roxolanilor, limesul transalutan a fost abandonat și granița a revenit pe Olt (Limes Alutanus). Dintre cele 13 castre cunoscute ale Limes Transalutanus, cel de la Jidova (astăzi Apa Sărată, cartier sudic al Câmpulungului) este singurul construit cu piatră și caramidă, dar în același timp și cel mai mare. Castrul avea o formă dreptunghiulară, era înconjurat cu un zid de incintă prevăzut cu turnuri dreptunghiulare pe laturi și semicirculare la colțuri, având rolul strategic de a controla și apăra drumul prin pasul Rucăr-Bran.

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

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

Consideratii generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale

Piata imobiliara se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participantii la aceasta piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele 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 pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa semodifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si neechilibru;

e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

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

Procesul analizei pietei, se face in 6 pasi :

1. Definirea produsului imobiliar

In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietăților subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietăților.

Descrierea unui teren/ amplasament cuprinde o lista cu informatii concrete privind caracteristici fizice ale acestuia, o descriere din punct de vedere juridic, restrictiile de utilizare si date oficiale inregistrate. Toate aceste date constituie o analiza a factorilor care sporesc sau micșoreaza utilitatea si prezenta pe piata a a terenului /amplasamentului .

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa din teren intravilan cu suprafata 3 mp situat in pe strada Emil Gârleanu , in zona mediana a localitatii , avand utilizare comerciala.

2. Delimitarea ariei de piața pentru imobilul analizat

Segmentarea pietei se impune a fi efectuata inca de la inceput , pentru a reduce eforturile si a concentra cautarile spre a gasi cele mai bune informatii cu grad mare de asimilare proprietatii de evaluat . Analiza pietei specifice presupune cercetarea conditiilor pietei imobiliare specifice proprietatii subiect , precum si examinarea cererii si ofertei si a ariei geografice de piata.

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Descrierea unui teren/ amplasament cuprinde o lista cu informatii concrete privind caracteristici fizice ale acestuia , o descriere din punct de vedere juridic ,restrictiile de utilizare si date oficiale inregistrate. Toate aceste date constituie o analiza a factorilor care sporesc sau micșoreaza utilitatea si prezenta pe piata a a terenului /amplasamentului.

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

In analiza acestei pietei am investigat aspecte legate de cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat . : piața terenurilor similare celui analizat , este locala si se delimiteaza din punct de vedere geografic , ca fiind zona terenurilor in zona mediana a municipiului Câmpulung.

3. Analiza ofertei

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață

Oferta de proprietati similare este compusa din proprietati aflate in zona mediana si din proprietati de substitutie localizate in zone similare ca si atractivitate cu acces facil la drumuri asfaltate .

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

Avand in vedere analiza tipului proprietatii, se va analiza numai segmentul de piata caracteristic, piata locala a terenurilor din perimetrul respectiv. Piata terenurilor din zona mun. Câmpulung impartita in terenuri intravilane (cu utilizare comerciala sau rezidentiale) și terenuri extravilane.

4. Analiza cererii

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

Piața specifică este una a cumpărătorului: piața este puțin activă (numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar este mediu).

Se estimează că pe termen scurt și mediu numărul tranzacțiilor și activitatea pieței imobiliare subiect vor rămâne medii. Astfel, este dificil de estimat echilibrul pieței, datorită unui număr redus de tranzacții regulate, coroborat (nefavorabil d.p.d.v. al informațiilor de piață) cu un număr mult prea mare de factori atipici care perturbă tranzacțiile. În anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietăți comparabile, pentru vânzare. Prețurile de oferta / tranzacționare variază în funcție de localizare, suprafață, utilități, frontul stradal, etc.

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

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

- structura taxelor locale și a administrației;
- disponibilitatea facilităților și serviciile publice.

Între solicitanții activi pe piața imobiliară, în condițiile actuale de piață putem identifica:

- persoane fizice ce dispun de lichidități și doresc să cumpere terenuri în scop rezidențial și agricol;
- persoane juridice ce doresc să-și extindă afacerile care achiziționează terenuri în vederea construirii

de unități de depozitare

- speculanți pe piața imobiliară – care cumpără imobile valorificate forțat.

Cererea pentru terenuri de astfel de dimensiuni situate în zona centrală și mediană se manifestă mai ales pentru vânzare în scopul exploatarei ca proprietate comercială.

5. Echilibrul pieței

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea, iar numărul tranzacțiilor încheiate este relativ redus. În aceste condiții se poate estima că avem o piață a cumpărătorului.

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

În anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietăți comparabile, pentru vânzare. Prețurile de oferta / tranzacționare variază foarte mult în funcție de localizare, suprafață, utilități, frontul stradal, etc., un interval mai des întâlnit pe piață în zona similară fiind 27-36 eur/mp.

La nivel local nu există dezvoltată o piață a concesionărilor de terenuri, care să permită obținerea de informații despre contracte de concesiune și redevențe plătite pentru concesionari de terenuri similare. Terenurile sunt concesionate în general de Primărie, acestea fiind suprafețe mici de până în 200 mp, folosite în general la construirea sau extinderea de spații comerciale, asigurarea amplasamentului pentru terase.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai buna utilizare (CMBU) este definita de standarde ca fiind "cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate".

Evaluarea activelor la valoarea de piata porneste de la conceptul de cea mai buna utilizare care reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare. Cea mai buna utilizare se refera la utilizarea probabila rationala si utilizarea legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, realizabila financiar si care rezulta intr-o valoare maxima. Cea mai buna utilizare este determinata de fortele competitive de pe piata.

Utilizarile au fost determinate astfel incat sa fie intrunite conditiile impuse:

- permisibilitate legala;
- utilizarea indeplineste criteriul de fizic posibila;
- criteriul fezabila financiar presupune ca veniturile provenite din exploatarea fiecarei proprietati imobiliare acopera cheltuielile de exploatare, conditie care poate fi indeplinita in conditiile pietei specifice locale prin inchiriere;
- criteriul de maxima productivitate se refera la valoarea proprietatilor imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii), si se realizeaza in ipoteza utilizarilor actuale sau a unei reconversii pentru alte utilizari.

In zona, terenurile sunt utilizate preponderent pentru constructii rezidentiale sau comerciale .

Analiza presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea curenta si de toate utilizarile potentiale. Valoarea terenului este determinata de utilizarea potentiala si nu de utilizarea curenta.

Analiza celei mai bune utilizări pornește de la amplasamentul proprietății imobiliare, mergând până la anticiparea forțelor competitive ce se conturează pe piață și ar putea influența cea mai bună utilizare a proprietății și implicit valoarea acesteia.

Amplasamentul evaluat este situat în zona mediana a mun. Câmpulung, in zona blocurilor .

În imediata vecinătate a amplasamentului și pe străzile din vecinătate am observat amplasamentele construite și amplasamentele libere fiind trase următoarele concluzii:

- majoritatea amplasamentelor construite sunt blocuri cu apartamente de locuit si spatii comerciale la parterul catorva blocuri. : suprafata construită estimată a acestora este 40-60 mp;
- amplasamente cu imobile ce gazduiesc imobile rezidentiale sunt amplasamente mai mari, de peste 500 mp suprafata si raportul laturilor imobilului subiect nu sunt favorabile unei dezvoltari rezidentiale .
- Piata terenurilor rezidentiale este complet diferita de cea a terenurilor cu destinatie comerciala intrucat randamentele generate de proiectele rezidentiale sunt net inferioare celor generate de terenurile cu destinatie comerciala.

În concluzie avem *două variante posibile ale celei mai bune utilizări*:

- prima este cea de proprietate rezidențială unifamilială,
- cea de a doua si cea mai probabila este de proprietate comerciala

Testul de permisivitate legală

Analizând PUG am constatat ca zona este destinata in principal imobilelor cu destinatie comerciala si rezidentiale .

Astfel se poate constata că dezvoltarea unor edificii care să deservească utilizării rezidentiale este permisă legal dar in localitate nu sunt cautate suprafete de sub 500 de mp pentru dezvoltare rezidentiale. Proprietatea comerciala este posibilă.

Observarea vecinătăților nu relevă aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea rezidențială sau comerciala . Nu se identifica nici un fel de constrangeri care sa afecteze regimul tehnic permis al dezvoltarii .

Ca urmare consider că utilizarea ca proprietatea comerciala **este permisă legal**.

Testul de posibilitate fizică

Faptul ca in imediata vecinătate a terenului liber evaluat sunt edificate blocuri aduce indicii suficiente că pe teren se pot edifica construcții. Forma, dimensiunile și topografia terenului, existența utilităților și faptul că nu se identifică riscuri de producere a unor dezastre permit edificarea unei construcții comerciale în conformitate cu standardul zonei. Nu se identifica nici un fel de constrangeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltarii. Se apreciaza ca nu exista teren in surplus sau teren in exces.

În concluzie analizând schita și vecinătățile apreciez că utilizarea ca proprietate comercială **este fizic posibilă**.

Testul fezabilității financiare

Este permisă legal și posibilă fizic, după cum am arătat anterior, edificarea unei construcții ca proprietate comercială.

Dimensiunea terenului este una mică, în zonă existând și terenuri la fel de mici dar și terenuri mai mari cu construcții comerciale edificate pe ele, ceea ce înseamnă că dezvoltarea economică locală poate susține din punct de vedere financiar dezvoltarea imobiliară pe amplasamentul evaluat.

Ca urmare, concluzionez că utilizarea amplasamentului pentru proprietate comercială **este fezabilă financiar**.

Testul valorii maxime

Având în vedere că există o singură utilizare permisă legal, fizic posibilă și fezabilă financiar aceasta este cea mai bună utilizare.

Concluzii:

- cea mai bună utilizare este cea de proprietate comercială ;
- aceasta poate fi pusă în practică imediat, neexistând opreliști identificate în acest sens;
cel mai probabil va fi utilizatorul final – persoana fizică sau juridică care dorește administrarea unui spațiu comercial .

Concluzie: Pentru terenul analizat, având în vedere că se află într-o zonă cu un acces favorabil și valoare comercială bună, *CMBU rezultată din această analiză este cea cu utilizare de proprietate comercială* .

V. EVALUARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Caracteristica	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	Câmpulung-Visoi Emil Gârleanu	Câmpulung-Visoi	Câmpulung-Visoi	Câmpulung-Visoi
Pret (Euro/mp)	? Euro/mp	36,00	27,00	26,70
Oferta		oferta	oferta	oferta
Data ofertei	februarie-23	februarie-23	februarie-23	februarie-23
Suprafata	3,00	500	1.008	1.235
Utilitati	apa,canal,energie electrica ,gaz	toate	toate	apa,canal,energie electrica ,gaz
Acces	stradal /asfaltat/	stradal	stradal	stradal
Forma /deschidere	dreptunghiulara	dreptunghiulara,22 m	dreptunghiulara ,18 m	dreptunghiulara /16 m
Alte ajustari	plana	plana	plana	plana

Caracteristicile proprietatilor comparabile au fost preluate din informatiile existente in oferte si prin apelarea telefonica a proprietarului bunului , care ne-a detaliat elementele nementionate pe site .

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

**Valoarea de piata a imobilului teren rezultata in urma aplicarii abordarii prin piata este:
114 eur echivalent a 559 lei, valori fara TVA**

Metode alternative : aceste metode deriva din celelalte abordari traditionate ale valorii : venit si cost si sunt urmatoarele : extractia de pa piata , alocarea (proportia) , tehnicile capitalizarii venitului : metoda reziduala , capitalizarea rentei funciare si metoda parcelarii si dezvoltarii . Avand in vedere caracteristicile terenului evaluat si inexistenta unor date de piata pentru aplicarea acestor metode , acestea nu au fost aplicate .

La nivelul localitatii nu exista o piata dezvoltata pentru concesionare , astfel incat sa fie identificate rente funciare pentru terenuri similare

DETERMINAREA RENTEI FUNCiare

Pentru evaluarea drepturilor detinute de concedent evaluarea va avea in vedere, pe durata ramasa a contractului, fluxurile financiare generate de incasarea redeventei contractuale precum si valoarea terminala la finele contractului de concesiune.

Intrucat redeventa contractuala se stabileste la data semnarii contractului si este fixa pe perioada luna de timp, fluxurile financiare care se au in vedere nu reflecta starea si circumstantele pietei la data evaluarii ci perspectiva unui anumit utilizator (concedentul).

Evaluarea drepturilor primite de concesionar se face in baza datelor de piata (venituri obtinabile din exploatarea proprietatii) si **deci pentru acesta baza de evaluare poate fi valoare de piata.**

Abordari in evaluarea drepturilor asupra imobilelor concesionate

In cazul evaluarii imobilelor concesionate, abordarea prin comparatia vanzarilor este limitată practic de inexistenta unor comparabile credibile, iar abordarea prin cost este limitata prin faptul ca nu poate cuantifica incidenta unui eveniment viitor, respectiv transferul proprietatii, la expirarea contractului de concesiune. Ca urmare, singura abordare credibila in evaluarea drepturilor cedate sau primite este abordarea pe baza de venit.

Evaluarea drepturilor detinute de concedent prin metoda actualizarii veniturilor

Pentru evaluarea imobilului concesionat , se vor evalua :

- drepturile de folosinta cedate pe durata contractului ;
- valoarea terminala la finele contractului.

Evaluarea dreptului de folosinta cedat se face prin actualizarea redeventei pe durata ramasa a contractului

Valoarea dreptului de folosinta cedat, estimata prin metoda actualizarii veniturilor, pentru plati anuale pe n ani ale rentei , se calculeaza dupa cum urmeaza :

$$V = R/(1+k) + R/(1+k)^2 + \dots + R/(1+k)^n = R \times (1 - 1/(1+K)^n)/k$$

Pentru evaluarea dreptului de folosinta cedat, metodologia este urmatoarea :

- se estimeaza rata de actualizare K, in functie de riscurile percepute ;
- se determina matematic factorul de capitalizare pe durata ramasa a contractului ;
- se estimeaza valoarea contractului in baza formulei $V = R \times f$, unde $f = (1 - 1/(1+K)^n)/k$

reprezinta factorul de capitalizare;

Valoarea terminala actualizata a imobilului este dificil de estimat .Cu cat durata contractului este mai mare, cu atat estimarea este mai discutabila , intrucat se va baza pe previziuni pe termen lung, a caror realizare este incerta.

Contractul de concesiune prevede o posibilitate de prelungire pe o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala, astfel incat durata intregului contract sa nu depaseasca 49 ani.

Determinarea dreptului de folosinta cedat, practic nu se poate realiza deoarece durata ramasa a contractului nu este cunoscuta, acesta fiind in functie de obtinerea concesionarului, la sfarsitul perioadei de baza. Valoarea terminala actualizata este dificil de estimat, in actuala conjunctura, ipotezele privind atat viitorul apropiat cat si cel indepartat.

O ipoteza simplificatoare este concesionarea pe un numar relativ mare de ani, acesta tinzand catre infinit..

In acest caz valoarea obiectului evaluarii, devine :

$$V_p = R/k , \text{ unde } R \text{ este renta anuala si } K \text{ este rata de actualizare.}$$

Cunoscand valoarea de piata, estimata prin metoda costurilor si rata de actualizare, putem estima valoarea rentei cu ajutorul relatiei :

$$R = V_p \times K ;$$

Estimarea ratei de actualizare .

Alegerea unei rate de actualizare adecvate cu tipul fluxului de numerar presupune verificarea și interpretarea atitudinilor și așteptărilor participanților pe piața care include vânzatori ,cumparatori , consultanți , brokeri .Alegerea unei rate trebuie să se concentreze pe o perspectivă asupra viitorului.Rata rentabilității este o expresie a riscurilor percepute . Etape diferite ale perioadei de previziune pot fi caracterizate prin niveluri diferite de risc .Ratele veniturii și ale reentabilității sunt influențate de mai mulți factori cum ar fi : gradul de risc , așteptările pieței privind inflația viitoare , ratele rentabilității așteptate din investițiile alternative , ratele rentabilității realizate în trecut de proprietăți similare,oferta de bani și de capital , nivelurile de impozitare . Intrucât ratele utilizate în metodele bazate pe venit sunt rate previzionate și nu rate istorice , percepția pieței asupra riscurilor și schimbărilor viitoare ale puterii de cumpărare sunt factori extrem de importanți . Orice investiție este analizată pe baza așteptărilor privind obținerea unei anumite rentabilități , care reflectă atât valoarea banilor în timp (*adica rata nominal de baza , fara risc*), cât și riscul perceput .

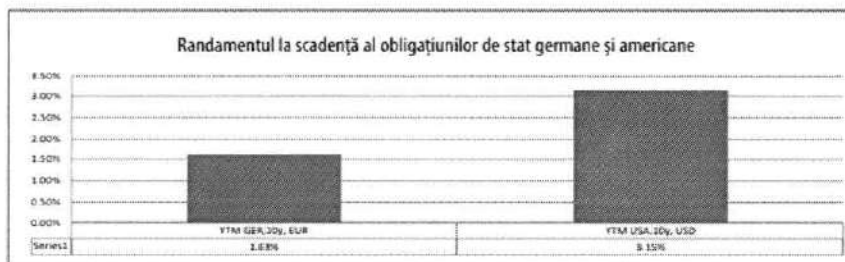
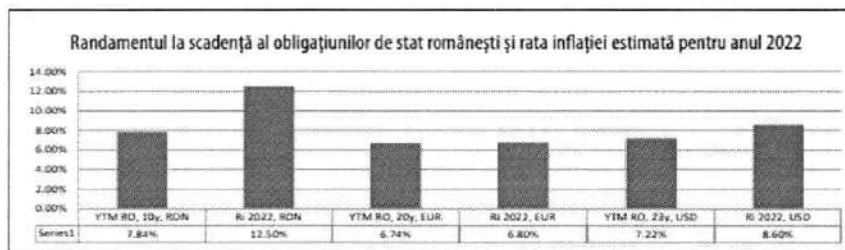
Rata minimă a rentabilității capitalului investit este așa numită *rata de baza fara risc* .

În determinarea ratei de actualizare sunt necesare informații privind nivelul ratei fara risc , prima de risc de țară și alte prime de risc cum ar fi :riscul afacerii , prima de risc pentru nelichiditate , prima de risc economic general.

Rata de actualizare luată în calcul este de 10 % , determinată după cum urmează :

rata de actualizare adecvată (prin metoda construcției în trepte) a fost estimată de evaluator la 10 % , conform următoarelor etape: selectarea ratei de bază (fără risc), identificarea și cuantificarea diferitelor prime de risc, adăugarea la rata de bază a primelor de risc. Cel mai adesea , referința privind nivelul ratei fara risc este reprezentată de randamentul oferit de obligațiunile de stat cu rating AAA și cu scadența la 10 ani emise în moneda în care au fost previzionate fluxurile de numerar. Astfel rata de bază a fost preluată din publicația de revistă specialitate editată de ANEVAR "Valoarea ori unde este ea nr 35/06.2022 " , ca fiind Randamentul la scadența al obligațiunilor de stat românești emise în RON cu maturitate ramasă de 10 ani, preluat de pe site-ul Băncii Central Europene, ca fiind 7,84 %.

YTM RO, 10y, RON	7.84%
Ri 2022, RON	12.50%
YTM RO, 20y, EUR	6.74%
Ri 2022, EUR	6.80%
YTM RO, 23y, USD	7.22%
Ri 2022, USD	8.60%
YTM GER,10y, EUR	1.63%
YTM USA,10y, USD	3.15%



Primele de risc relevante sunt :

- rata de bază, fara risc = 7,84%.
- prima de risc economic =0,5%.
- prima de risc pentru nelichiditate =0,5%.
- riscul afacerii = 0,5%.
- prima de risc pentru domeniul de activitate 0,5%.
- Prima de risc economic general = 0,5%.

Total rata de actualizare = 7,84%+0,5%+0,5%+0,5%+0,5%+0,5%= 10,34%.

Determinarea rentei funciare

Formula de determinare a rentei funciare anuale este următoarea:

$$R = V_p \times K,$$

Unde : R este redeventa anuala pentru obiectul concesiunii;
 V p este valoarea de piata a obiectului concesiunii;
 K este rata de actualizare .

Inlocuind valorile numerice, obtinem valoarea rentei anuale, lunare si unitare pentru proprietatea concesionata :

Suprafata imobil (mp)	3		
Vp (valoarea de piata a imobilului) =	114 €		
K (rata de actualizare)	10,00%		
R (redeventa anuala) = K x Vp	11,40 €	/	55,38 lei
redeventa lunara imobil	0,95 €	/	4,63 lei
redeventa unitara anuala rotunjita(eur/mp /an)	4,0 €	/	20 lei
redeventa unitara lunara (eur/mp/luna)	0,33 €	/	1,66 lei

Valoarea redeventei : lunara 5 lei, echivalent 1 euro
anuale 60 lei ,echivalent a 12 euro , valori fara TVA

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Adecvarea: metoda comparatiei directe este adecvata deoarece sunt disponibile informatii despre terenuri comparabile. Metodele alternative nu sunt adecvate, ex. extractia este utilizata cand contributia cladirii la valoarea proprietatii imobiliare este mica. Metoda alocarii, nu conduce la indicatii decisive privind valoarea terenului subiect.

Precizia: metodele derivate din abordarea prin venit utilizeaza date de piata pentru evaluarea proprietății; estimarea valorii proprietății poate fi subiectiva. Exemplu: pentru metoda reziduala (capitalizare directa), trebuie sa existe suficiente date de piata privind estimarea valorii constructiei, a veniturii net anticipat din exploatarea proprietatii, cat si pentru extragerea de pe piata a ratelor de capitalizare pentru teren si constructie. In lipsa acestor date, aceste metode alternative sunt imprecise.

Cantitatea de informatii: in cadrul metodei comparatiei directe au fost utilizate cele mai multe date de piata; alte metode nu au fost folosite in estimarea valorii proprietății, deoarece nu au existat date de piață.

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

Metoda	Comparatiei directe	Metode alternative
• adecvare	Foarte buna	extractia: adecvata doar in zonele rurale, unde contributia cladirii este scazuta. Restul metodelor alternative nu sunt adecvate
• precizie	Foarte buna	Nesatisfacatoare
• cantitatea si calitatea informatiilor	Bună	Nesatisfacatoare – nu s-au obtinut informatii suficiente

Concluzionand, evaluatorul apreciaza ca valoarea estimata in cadrul abordarii prin piață reprezinta valoarea de piata a proprietatii, ulterior rezultand valoarea redeventei:

Valoarea redeventei, pentru lunara 5 lei, echivalent 1 euro
intreaga proprietate anuale 60 lei, echivalent a 12 euro,

Valori fara TVA, curs valutar 1 eur = 4,9022 lei.

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

SC PATRICK CONSULT EXPERT
Membru Corporativ ANEVAR

STOICA PETRISOR
Evaluator autorizat EPI, EBM, EI
Legitimatie 16399 valabila 2023

Documentul semnat in original se afla la dosarul sedintei



VII.ANEXE

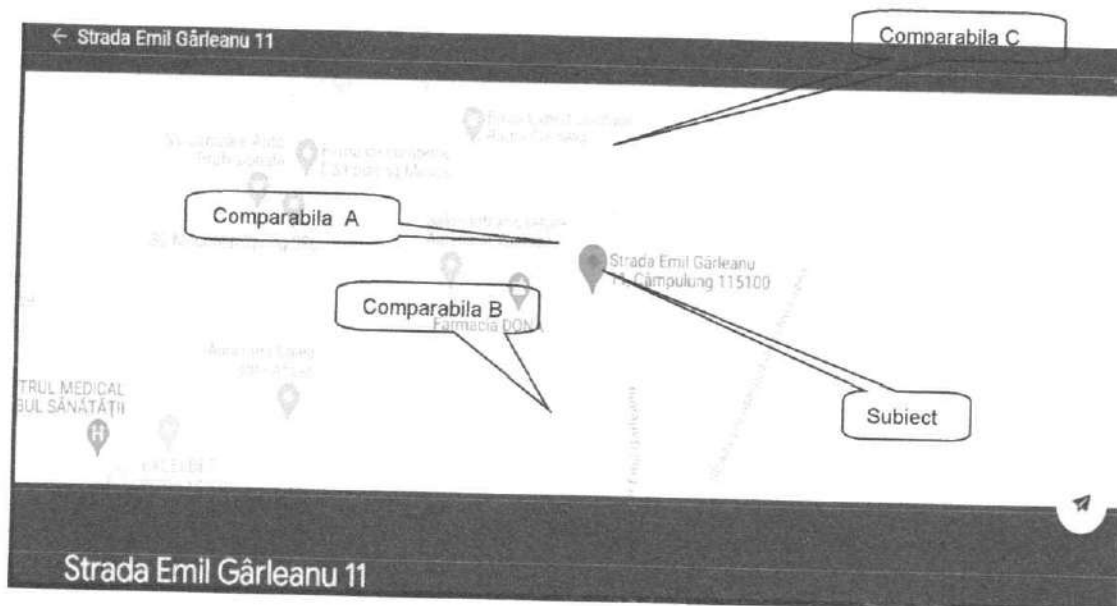
- Localizare proprietate subiect ct si comparabile
- Fotografii ale proprietatii subiect
- Anexa de calcul
- Date despre vânzari si cotateii
- Documente puse la dispozitie si schita

Localizare proprietate subiect:



Imobil de evaluat, situat în mun. Câmpulung, strada Emil Garleanu,nr.11 , județul Arges

Localizare comparabile



Fotografii ale proprietatii subiect



Anexa de calcul

ABORDAREA PRIN PIATA - Teren 3 mp				
CORECTII	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		Comp.A	Comp.B	Comp.C
CORECTII SPECIFICE TRANZACTIEI				
Preț de oferta/vanzare (EUR)	? Euro/mp	36,00	27,00	26,70
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Corectie pentru tip tranzactie (%)		-5%	-5%	-5%
Corectie pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-1,80	-1,35	-1,34
Pret corectat (EUR/mp)		34,20	25,65	25,37
Drepturi de proprietate tra	Integral	Integral	Integral	Integral
proprietate		0%	0%	0%
Preț corectat (EUR/mp)		34,20	25,65	25,37
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Corecție pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț corectat (EUR/mp)		34,20	25,65	25,37
Condiții de piata	feb.23	feb.23	feb.23	feb.23
Corecție pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Corecție pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (EUR/mp)		34,20	25,65	25,37
CORECTII SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Câmpulung-Visoi - Emil Gârleanu	Câmpulung-Visoi	Câmpulung-Visoi	Câmpulung-Visoi
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EUR/mp)		34,20	25,65	25,37
Suprafata (mp) - total	3,00	500,00	1.008,00	1.235,00
Corectie (%)		15%	20%	25%
Corectie (EUR/mp)		5,13	5,13	6,34
Pret corectat (EUR/mp)		39,33	30,78	31,71
Vecinatati	rezidential /comercial	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)		5%	5%	5%
Corectie (EUR/mp)		1,97	1,54	1,59
Pret corectat (EUR/mp)		41,30	32,32	33,29
Utilitati	canal,energie electrica	toate	toate	toate
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EUR/mp)		41,30	32,32	33,29
Acces	stradal /asfaltat/	stradal	stradal	stradal
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EUR/mp)		41,30	32,32	33,29
Forma/deschidere	dreptunghiulara	dreptunghiulara 22m	dreptunghiulara 18m	dreptunghiulara /16 m
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Corectie (EUR/mp)		-3,42	-2,57	-2,54
Pret corectat (EUR/mp)		37,88	29,75	30,76
Alte ajustari	nu	nu	da	nu
Corectie (%)		0%	-20%	0%
Corectie (EUR/mp)		0,00	-5,13	0,00
Pret corectat (EUR/mp)		37,88	24,62	30,76
Pret corectat (EUR/mp)		38	25	31
Corecție totală netă (EUR/mp)		3,68	-1,03	5,39
Corecție totală netă (%)		10%	-4%	20%
Corecție totală brută (EUR/mp)		10,52	14,36	10,46
Corecție totală brută (%)		31%	56%	41%
Proprietatea comparabila A a inregistrat cea mai mica corectie bruta (%)				
	08.02.2023	1 EUR=	4.9022 LEI	
VALOARE DE PIATA PROPUSE		38,00 EUR		
VALOARE DE PIATA teren		114 EUR		
VALOARE DE PIATA teren		559 LEI		

Descrierea ajustarilor:				
Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare/tranzactiilor se prezinta astfel:				
Tip tranzactie	In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranzactionare variaza pe piata locala in intervalul 3-5%, in functie de suprafata, localizare, deschidere, acces.			
	Corectie	Comp.A -5%	Comp.B -5%	Comp.C -5%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate, acest tip de proprietate			
Localizare	In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 15%, in cadrul aceluiasi cartier.			
	Corectie	Comp.A 0%	Comp.B 0%	Comp.C 0%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor privind amplasamentul imobilului, de acces, de notorietatea zonei.			
Suprafata	Diferenta de suprafata este perceputa diferit de participantii la piata si este concretizata in pret/mp care variaza invers proportional cu suprafata;			
	Corectie	Comp.A 15%	Comp.B 20%	Comp.C 25%
	Comparabilele au fost ajustate cu cca 2% la fiecare dublare de suprafata			
Vecinatati	Imobilul subiect este amplasat in zona mixta. Au fost aplicate ajustari pozitive comparabilelor acestea fiind in zona rezidentiala			
	Corectie	Comp.A 5%	Comp.B 5%	Comp.C 5%
	Diferentele de utilitati sunt reflectate in preturi de vanzare mai mici cu 5-10% in defavoarea proprietatilor fara utilitati sau cu o parte din acestea. Comparabila 1 are utilitatile la limita proprietatii.			
Utilitati	Diferentele de acces sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces la strazi asfaltate, modernizate, cumparatorii platesc mai mult cu cca 3-10%.			
	Corectie	Comp.A 0%	Comp.B 0%	Comp.C 0%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor privind ponderea in pretul proprietatii a modului de acces la proprietate.			
Acces	In functie de forma lotului - poligonala sau nu - si deschiderea acestuia, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru un lot de teren cu forma regulata si cu o deschidere corespunzatoare utilizarii.			
	Corectie	Comp.A -10%	Comp.B -10%	Comp.C -10%
	Comparabilele au fost ajustate negativ deoarece forma lor este favorabila, pe amplasamentul subiect putand fi amenajate doar proprietati comerciale de dimensiuni mici			
Forma/deschiderea	In general, in functie de topografia terenului -plat, in panta sau cu diverse baltiri, alunecari etc. diferentele de pret sunt in general cuprinse in intervalul 5-15%.			
	Corectie	Comp.A 0%	Comp.B 0%	Comp.C 0%
	Nu este cazul			

Date despre vânzari si cotateii

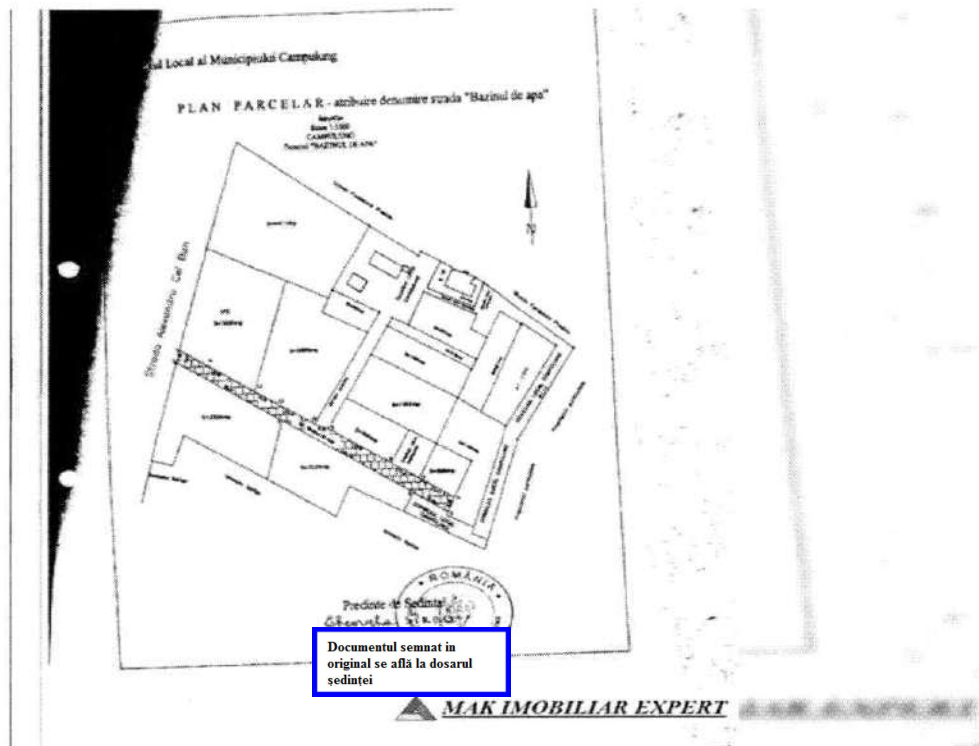
Oferte de vanzare:

Comparabila A

TEREN 500 MP, INTRAVILAN, CAMPULUNG.

Campulung Muscel - zona Visoi

Pret: 18.000 €

**CARACTERISTICI**

ID oferta	8896
Pret	18.000 €
zona	Visoi
Agent	Mak Adalbert
Actualizat la	2021-09-22 01:19:04
Nr afisari	468

SPECIFICATII

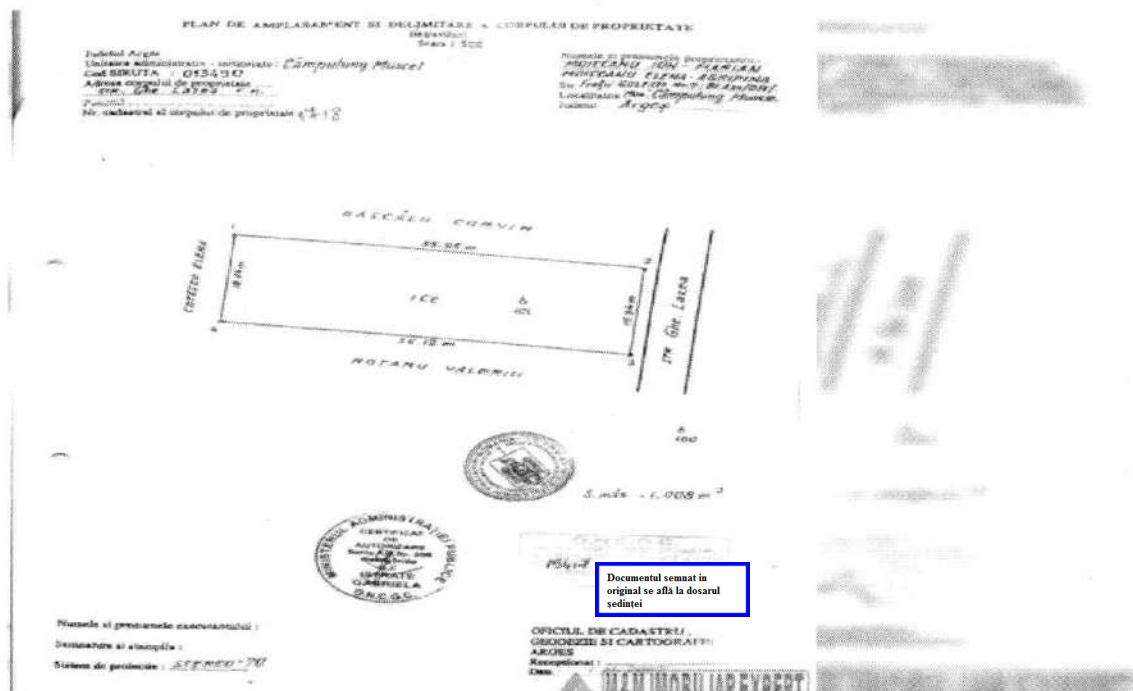
Apa	da
Cablu TV	da
Internet	da
Canalizare	da
Vand teren intravilan, suprafata 500 mp (22 m x 23 m), utilitati, cadastru. Pret = 18.000 euro, 36,4 e/mp.	

Comparabila B

TEREN 1008 MP, INTRAVILAN, CAMPULUNG.

Campulung Muscel - zona Visoi

Pret: 27.216 €



CARACTERISTICI

ID oferta	5341
Pret	27.216 €
zona	Visoi
Etaj	Parter
Suprafata	0 m ²
Agent	Mak Adalbert
Actualizat la	2020-09-16 21:41:16
Nr afisari	1556

SPECIFICATII

Tip apartament	Decomandat
Numar bai	0
Apa	da
Cablu TV	da
Internet	da
Telefon	da

Agentie imobiliara - Vand teren 1008 mp, deschidere 18 mp, toate utilitatile, ideal pentru investitie, constructie bloc. Zona rezidentiala de exceptie. Pret = 27.216 euro , 27 e/mp.

Comparabila C

TEREN 1235 MP, INTRAVILAN, CAMPULUNG.

Campulung Muscel - zona Visoi

Pret: 33.000 €



CARACTERISTICI

ID oferta	8717
Pret	33.000 €
zona	Visoi
Agent	Mak Adalbert
Actualizat la	2021-04-10 20:35:20
Nr afisari	665

SPECIFICATII

Apa	da
Gaz	da
Cablu TV	da
Internet	da
Canalizare	da

Vand Teren 1235 mp, cu situație juridica foarte clara, cadastru, insorit tot timpul, electricitate, apa, gaze, canalizare, pluviale, cablu tv si net, toate la strada!

Pret = 33.000 euro, 26,72 e/mp.

Documente



JUDEȚUL ARGEȘ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
Str. Negru Vodă, nr. 127, Județul Argeș
Tel./fax: 0248511034, 0248510055
Mobil 0756.998.960; email: primarie@primariacampulung.ro



Serviciul Juridic Administrație Publică și Agricol
Nr. 1041/11.01.2023

CĂTRE ,

STĂNESCU ELENA
Câmpulung, str.Emil Gârleanu,nr.11,
bl.24, sc.D, parter, ap.3, Județul Argeș

Urmare a cererii înaintate de dumneavoastră și înregistrată sub nr. 29211/2022, prin care ne solicitați aprobarea concesiunii terenului în suprafață de 3 mp pentru acces din exterior (podest) conform Certificatului de urbanism nr.142/20.07.2022, vă facem cunoscut că pentru aprobarea studiului de oportunitate trebuie stabilit nivelul minim al redevenței în baza unui raport de evaluare.

În vederea întocmirii raportului de evaluarea pentru terenul aferent apartamentului proprietatea dumneavoastră, situat în Câmpulung, str. Emil Gârleanu, nr.11, bl.24, sc.D, parter, ap.3, Județul Argeș, vă rugăm să vă prezentați la camera 15 din cadrul primăriei municipiului Câmpulung, județul Argeș.

Cu deosebit respect,

PRIMAR ROMANIA
Lascari Elena Malerida

Documentul semnat in
original se află la dosarul
ședinței

SECRETAR GENERAL

Documentul semnat in
original se află la dosarul
ședinței

CONSILIER JURIDIC,
Crînguș Nicolae

Documentul semnat in
original se află la dosarul
ședinței

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI/LOCATARI BLOC 25
ADRESA STR. LT. D-TRU LAZEA Nr. 1
LOCALITATE CÂMPULUNG

DATA: 15.09.2022

ACORDUL
ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI / LOCATARI PENTRU MODIFICĂRI LA
APARTAMENTUL NR. 3

Asociația de proprietari / locatari bloc 25, cu sediul în localitatea CÂMPULUNG,
str. LT. DUMITRU LAZEA nr. 1, sector/judet ARGES,
reprezentată de dna/dl. BUCSDIU GHEORGHE, în calitate de
PREȘEDINTE-ADM., este de acord ca dna/dl. STĂNESCU ELENA ȘI STĂNESCU MIRG
în calitate de proprietar al apartamentului 3 să execute unele modificări în locuința sa
numai în următoarele condiții cumulative:

1. Să respecte programul de liniște din cadrul asociației, în intervalul:
14.00-17.00
22.00-08.00
2. Să nu determine cheltuieli suplimentare pentru asociație
3. Să evacueze pe cheltuială proprie deșeurile rezultate în urma modificărilor aduse (saci cu moloz, excedent materiale de construcție)
4. Să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare pentru tipul de modificări pe care intenționează să le facă.

Nerespectarea uneia dintre condițiile menționate mai sus atrage anularea prezentului acord de principiu prin Decizia Comitetului Executiv.

Alte clauze de comun acord stabilite: Suntem de acord cu
modificările de la AP.3, așa cum reiese din
certificatul de urbanism nr. 142/20.07.2022

APROBAT

PREȘEDINTE

BUCSDIU GHEORGHE

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

ADMINISTRATOR

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGES
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPULUNG

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 142 din 20.07.2022

în scopul: SCHIMBARE PARTIALA DE DESTINATIE, PODEST, TREPTE, ACCES DIN EXTERIOR

Ca urmare a cererii adresate de STĂNESCU MIRCEA, STĂNESCU ELENA cu domiciliul în județul Arges, municipiul Câmpulung, cp. 115100, strada IC BRATIANU, nr. 39BIS, bl. A2A, sc. C, et. 1, ap. 5, înregistrată la nr. 20845 din 05.07.2022, cu completările: -.

Pentru imobilul — teren și construcții —, situat în județul Arges, municipiul Câmpulung, cp. 115100, strada Emil Girleanu, nr. 11, bl. 24, sc. D, et. P, ap. 3 numar cadastral/topografic: 466/24-D-0-3 C.F. 80197-C1-U14.

Conform P.U.G Municipiul Câmpulung și a Regulamentului Local de Urbanism aferent aprobat cu HCL 135 din 2003, prelungit cu HCL nr. 145/2015 și HCL nr. 103/2018

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, se

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Teren domeniu privat situat în intravilanul Municipiului Câmpulung, UTR 10, conform PUG. Proprietate privată STĂNESCU MIRCEA, STĂNESCU ELENA, conform contract de vânzare-cumpărare 1073/2021.NP.Ionescu Cornelia
Conform extrasului de carte funciara de informare emis în baza cererii 14392/05.07.2022- nu sunt sarcini

2. REGIMUL ECONOMIC:

Destinația actuală-locuințe colective
Categorია de folosință a terenului: CC
Conform PUG al Municipiului Câmpulung, terenul este situat în zona de locuințe existente cu regim mediu
Activități permise-locuire și complementare.
Interzise activități generatoare de noxe și zgomot care depășesc limitele parcelei.

Zona fiscală: C

3. REGIMUL TEHNIC:

Se propune schimbarea destinației dormitorului în birou.
Se propune construire podest cu trepte pentru acces și acces direct din exterior prin desființare parapet fereastra.

Lucrările se vor realiza respectând prevederile LEGII Nr. 196/2018 din 20 iulie 2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor. Fatada se va realiza în mod unitar din punct de vedere al texturii și culorilor.

utilități: apa, canalizare, gaze, energie electrică, telefonie.
Accesul auto și pietonal se realizează din str.Emil Garleanu.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

SCHIMBARE PARTIALA DE DESTINATIE, PODEST, TREPTE, ACCES DIN EXTERIOR

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **Agentia pentru Protecția Mediului**, Strada Egalității, nr.50A, Pitești, jud. Arges.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de

pagina 1 din 3

Președinte de ședință,
Adrian VLĂDĂU

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței