

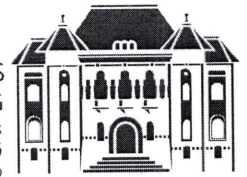
HOTĂRÂREA nr. 246 din 29.11.2022

cu privire la aprobarea concesiunii terenului în suprafață de 24,50 mp aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung, situat în Câmpulung, str. Negru Vodă, nr.129, Big&Small, parter, județul Argeș, în vederea executării unei terase, necesară desfășurării de activități comerciale, servicii, de către SC Amore Mio Gelato Artigianale SRL

Consiliul Local al Municipiului Câmpulung, județul Argeș, întrunit în ședință ordinară în data de 29 noiembrie 2022;

Având în vedere :

- Cererea înregistrată la institutia noastră sub nr.22671/21.07.2022, prin care Societatea Comercială Amore Mio Gelato Artigianale, în calitate de chiriaș al spațiului comercial nr.7, parter, din cadrul Big&Small, conform contractului de închiriere nr.44/29.05.2019, cu sediul în municipiul Câmpulung, str. Negru Vodă, nr.129, parter, județul Argeș, înscrisă în Registrul Comerțului sub nr.J3/1832/2019, cu Cod fiscal RO41361754, reprezentată legal prin administrator Cerasela Ionică Pantilie, a solicitat concesiunea terenului în suprafață de 24,50 mp, aparținând domeniului public, situat în str.Negru Vodă nr. 129, având număr cadastral/topografic: 80787, intabulat în C.F.80787 a Municipiului Câmpulung, în vederea executării unei terase în fața restaurantului unde în prezent funcționează Societatea Comercială Amore Mio Gelato Artigianale, necesară pentru extinderea activității comerciale a societății;
- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Câmpulung, numărul 36501/18.11.2022, prin care se propune concesiunea, terenului în suprafață de 24,50 mp aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung, situat în Câmpulung, str. Negru Vodă, nr.129, Big&Small, parter, județul Argeș, în vederea executării unei terase, necesară desfășurării de activități comerciale, servicii, de către S.C.Amore Mio Gelato Artigianale;
- Raportul Serviciului Juridic, Administrație Publică si Agricol, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Câmpulung, înregistrat sub numărul 36502 din 18.11.2022 cu privire la aprobarea concesiunii terenului în suprafața de 24,50 mp aparținând domeniului public al Municipiului Campulung, situat în Câmpulung, str.Negru Vodă nr.129, Big&Small, parter, județul Argeș, în vederea executării unei terase, necesară desfășurării de activități comerciale, servicii, de către S.C.Amore Mio Gelato Artigianale;
- Studiul de oportunitate înregistrat sub nr. 23085 / 25.07.2022;
- Raportul de evaluare pentru imobilul teren cu suprafața de 24.50 mp., întocmit de S.C. PATRICK CONSULT EXPERT SRL;
- Prevederile art. 108, art. 297 si art.302 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ;
- prevederile art. 15 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de



- constructii, 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 întocmit pentru concesiunea terenului situat în Municipiului Câmpulung, situat în Câmpulung, str. Negru Vodă, nr. 129, Big&Small, parter, județul Argeș, prevăzut în Anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se ia act de Raportul de evaluare întocmit în vederea stabilirii nivelului minim al chiriei / redevenței pentru concesiunea suprafeței de 24,50 mp aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung, situat în Câmpulung, str. Negru Vodă, nr.129, județul Argeș, prevăzut în Anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. – Se aprobă concesiunea terenului în suprafață de 24,50 mp. aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung, situat în Câmpulung, str. Negru Vodă, nr.129, județul Argeș, în vederea executării unei terase demontabile reversibile, necesare desfășurării de activități comerciale / servicii, de către SC Amore Mio Gelato Artigianale SRL, cu sediul în str. Negru Vodă, nr. 129, Big&Small, parter, județul Argeș.

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

Art. 5. – Prețul concesiunii este de 400 lei / lună, preț ce va fi supus actualizării, anual, cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

Art. 6. – 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. 7. – 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;
- Societății Comerciale Amore Mio Gelato Artigianale SRL prin administrator;
- Serviciului Juridic, Administrație Publică și Agricol.



Președinte de ședință,

Actele semnate în original
se regasesc la dosarul
sedintei.

Municipiul Câmpulung, 29.11.2022

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general

Actele semnate în original
se regasesc la dosarul
sedintei.



Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local nr. 246 din 29.11.2022

STUDIU DE OPORTUNITATE

**privind concesiunea terenului situat în Municipiul Câmpulung, str.Negru Vodă nr.129, Big&Small ,
Parter, 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 parterul Complexului Big & Small din str Negru Vodă , Câmpulung, județul Argeș.

Zona de impozitare A,

Subzona centrală eterogena de instituții, servicii existente în cadrul zonei protejate cu valoare istorico arhitecturală deosebită (conform PUG) .

Suprafața care se va concesiunea este **de 24.00mp** -Necesari în vederea amenajării unei terase.

Destinația: desfășurarea de activități economice, servicii.

MOTIVAȚIA CONCESIUNII

-prevederile OUG 57 / 2019 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art. 15 din Legea 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

-prin concesiunea acestui spațiu, se va obține o redevență , care se va constitui venit la bugetul local.

-Investiția propusă face parte din dezvoltarea Societății Comerciale Amore Mio Gelato Artigianale, care își dorește ca prin această implementare să creeze un cadru amenajat corespunzător, pe timp favorabil pentru clienții săi.

-Locația beneficiarului este situată în zona centrală a Câmpulungului, în zona laterală a Primăriei, în imediată vecinătate a Judecătoriei ar putea crea o zonă unde cetățenii care se plimba în Piața Primăriei ar putea să se așeze la o masă într-un cadru liniștit și primitor.

DURATA CONCESIUNII

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

CARACTERISTICILE CONCESIUNII

Zona de amplasare a obiectivului se află Situl Urban "Orasul Câmpulung" cod LMI AG-II-s-A-13545

Terenul pe care va fi amplasată investiția prezintă următoarele vecinătăți:

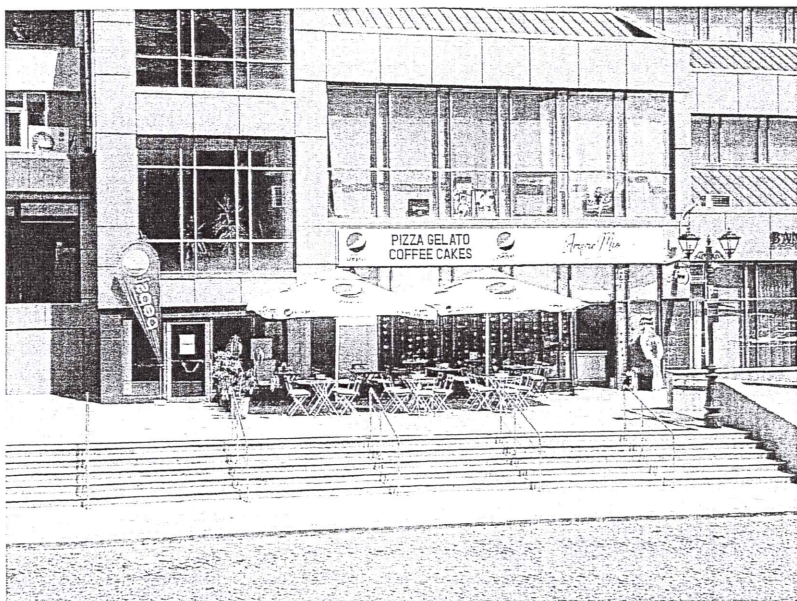
N-Restaurantul Amore Mio

E, V, S Domeniul Public

Pe suprafata concesionata se doreste amplasarea de mobilier unitar specific activitatilor intreprinse de catre societate, respective mobilier specific de terase pentru exterior.

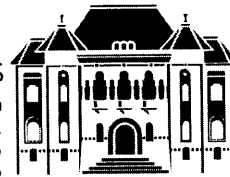
DATE TEHNICE ALE INVESTITIEI

- Accesul la terasa se va face din str Negru Voda.
- Amenajarea propusa nu necesita bransament la rețeaua de apă, canalizare.
- Alimentarea cu energie electrică pentru corpurile de iluminat se va realiza de la rețeaua electrică existentă în locație.
- Destinația concesionării (terasa) nu presupune producerea unor emisii periculoase pentru aer.
- Activitatea nu va genera zgomote care să depășească limitele admise de lege și vecinii de la etajele superioare.
- Amenajarea propusă este o extindere a activității care în prezent funcționează Societatea Amore Mio Gelato Artigianale.
- Arhitectura va fi în concordanță cu ambientul arhitectural zonal. Pentru mobilierul urban se vor respecta prevederile Ghidului de Bune Practici.
- Sistemul de fixare va fi independent de suportul pardoselii, nefiind necesară intervenția asupra pavajului existent. Fixarea se va face cu prinderi mecanice la partile superioare de partile structurale ale imobilului.
- Accesele vor fi realizate astfel încât să se asigure circulația în zonă (min 1.5m pentru acces pietonal)
- 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.



Președinte de ședință,
ANDREI IONESCU

**Actele semnate în original
se regăsesc la dosarul
ședinței.**



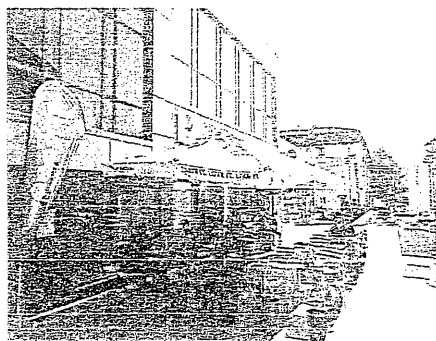
Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local nr. 246 din 29.11.2022

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 : petriscor.stoica@raho.com
OTP BANK, cont RO90 OTPV 2700 0106 2740 RO01
Nr. 139.2 /16.09.2021

RAPORT DE EVALUARE

estimarea chiriei, pentru o suprafata de 24,5 mp de teren intravilan

Adresa : Municipiul Campulung , str.Negru -Voda nr.129 , pe terasa
complexului Big & Small,spațiul comercial 7 ,Judetul Arges
Proprietar : Domeniul public al Municipiului Campulung
Solicitant : Municipiul Campulung
Destinatar : Municipiul Campulung
Evaluator : SC Patrick Consult Expert SRL



Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Este neautorizată orice altă utilizare, publicare integrală sau fragmentată a lucrării, precum și orice citare în alte scopuri decât cele declarate, numelor și informațiilor cuprinse, inclusiv valori. Intenția de transmitere către terți se comunică în scris și nu se va realiza fără acordul scris al autorilor precum și al tuturor părților implicate, pentru nici un motiv în nicio circumstanță.

Către:

Municipiul Campulung , in calitate de Client si in calitate de Utilizator Desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilul teren cu suprafata 24,50 mp , propus spre inchiriere.

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

Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a bunurilor 2020 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

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

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

Cu stima,

SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR

**Actele semnate in original
se regasesc 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 private
11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor 2020 .

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 cotiatiile curente

III. Analiza pietei imobiliare

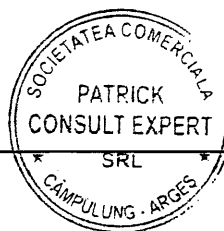
IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

1. Metoda comparatiei directe
Estimarea chiriei.

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 01.01.2021, valabil pana la 31.12.2021
Reprezentanti societate	Petrisor Stoica_Administrator; e_mail: petrisor.stoica@yahoo.com ;
Autor lucrare	Stoica Petrisor, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EI, EBM,
Evaluator autorizat	Legitimatie si parafa: 16.399/ valabil 2021, E_mail: petrisor.stoica@yahoo.com
Solicitantul evaluarii	Municipiul Campulung
Identificare client	Municipiul Campulung , strada Negru Voda , nr.127, județul Argeș
Utilizator desemnat	Municipiul Campulung
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara teren intravilan, avand suprafata de 24,50 mp, aflat in proprietatea Municipiului Campulung ,domeniul public, pe terasa complexului Big&Small-spatiul comercial 7
Utilitati existente	curent electric, gaze naturale, apa, canalizare
Proprietar	Municipiul Campulung , domeniul public
Adresa proprietatii	Municipiul Campulung ,str.Negru Voda ,nr.129, Big&Small, judetul Arges
Cartier	Zona ultracentrala
Cod postal	115100
Ipozeze speciale	Evaluarea s-a facut in baza solicitarii proprietarului, respectiv UAT Campulung .
Data inspectiei	15.09.2021
Data evaluarii	16.09.2021 ; inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Stoica Petrisor
Data finalizare raport	16.09.2021
Scopul evaluarii	determinarea chiriei pentru o suprafata de teren de 24,50 mp, teren intravilan.
Tipul valorii	Valoarea de piata
Valoarea chiriei	Unitare 3,14 eur/mp /luna, echivalentul a 15,54 lei/mp/luna Lunara 77 eur/luna, echivalentul a 381 lei /luna Anuala 924 eur/an , echivalentul a 4572 lei/an Valori fara TVA



curs valutar 1 eur = 4,9481 lei.

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

SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL
Membriu Corporativ ANEVAR



STOICA PETRISOR

Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Legitimatie 16399 valabila 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Stoica Petrisor".



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 legitimație 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 stimulente 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 2020.

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client : Municipiului Campulung , judetul Arges , cod fiscal 4122361, cod IBAN RO09TREZ24A510103200130X, deschis la Trezoreria Campulung ..

Adresa : municipiul Campulung, strada Negru Voda, nr.127, județul Argeș.

Utilizator desemnat : Municipiului Campulung

3. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru inchiriere.

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 o suprafata de 24,50 mp de teren intravilan situat in municipiul Campulung ,strada Negru-Voda ,nr.129, pe terasa Big&Small,spatiul comercial 7, judetul Arges

Adresa : municipiul Campulung ,strada Negru-Voda,nr.129 , pe terasa Big&Small,spatiul comercial 7 , judetul Arges

Cod postal : 115100

Identificare cadastrala : nu a fost prezentata documentatie cadastrala

Carte Funciara : nu a fost prezentat extras de carte funciara

Proprietari : municipiul Campulung

5. Tipul valorii

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

6. Data evaluarii:

Data inspectiei : 15.09.2021. Inspectia s-a realizat de catre Evaluator Autorizat Stoica Petrisor

Data evaluarii : 16.09.2021

Curs valutar : 1 EURO = 4,9481 lei, afișat de BNR la data de referință a evaluării

Data finalizarii raportului: forma scrisa a raportului a fost finalizata in 16.09.2021

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

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

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

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

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

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre proprietar;
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala, etc.;
- 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 a bunurilor 2020, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate 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, arile din informatiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situatiile in care nu exista documentatii cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicata.

Urbanism:

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

Structura

- nu s-a realizat o analiza structurala a cladirilor, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator;
- acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor;

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 este cazul.

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor 2020**, compuse din:

SEV100 – Cadrul general;

SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii

SEV102 – Implementare;

SEV103 – Raportare

SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

SEV340 - Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica

Ghidurile de evaluare

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

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



II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

Terenul intravilan in suprafata de 24,50 mp se afla pe domeniul public al municipiului Campulung , conform identificarii la fata locului.

Mentiune: In scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Zona:

- Zona mixta : rezidentiala, administrativa si comerciala; imobilul este situat in zona ultracentrala a municipiului Campulung
- Unitati comerciale: la distanta mica ;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta mica : scoala generala si gimnaziala;
- Unitati medicale: amplasate la distanta mica ;
- Sedii de banci: amplasate la distanta mica ;
- Muzeu ; -
- Institutii de cult: la distanta medie;
- Parcuri: spatii verzi la distanta medie;
- 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: drum asfaltat , strada Negru Voda . 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 medie;
- Feroviar: gara este amplasata la distanta medie;
- Naval: nu este cazul.

Ambient

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

4. Descriere amplasament

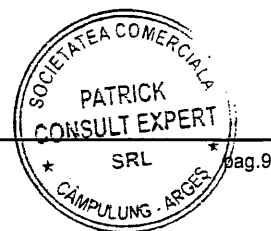
- Terenul este amplasat in zona ultracentrala a municipiului Campulung .
- Zona este mixta- rezidentiala si comercial, formata din blocuri , regim de inaltime, P+4
- Strada Negru Voda este o strada asfaltata, cu circulatie in ambele sensuri si cate o banda de circulatie pe sens.

5. Descrierea proprietatii imobiliare

Descrierea terenului:

Date generale

- Regimul juridic : intravilan ;
- Suprafata de 24,50 mp;
- Forma terenului dreptunghiulara
- Raportul laturilor: favorabil;
- Înclinare: plan;



- Tip drum de acces: strada pietruita cu circulatia in ambele sensuri .
- Vecinatati: la Nord : complex Big&Small, Sud : teren domeniu public, la Est : teren domeniu public , la Vest : teren domeniu public.
- Nu exista pericol de alunecari de teren sau alte pericole naturale .
- terenul este terasa .
Utilitati existente proprietatii: curent electric, apa , canalizare , gaze
Acces : accesul la proprietate se face din strada Nrgru Voda si parcare din Nordul Primariei .

6. Date privind impozitele si taxele

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

7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotațiile 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 oferite la inchiriere in intervalul 0,8 - 3 eur/mp.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Imobilul evaluat este localizat in zona ultracentrala a Municipiului Campulung, strada Negru Voda judetul Arges.

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

Orașul se află în Nord-Estul județului, în depresiunea omonimă, la o altitudine de 580–600 m, în Muscelele Argeșului, la poalele Munților Iezer, pe malurile Râului Târgului. Este străbătut de șoseaua națională DN73, care leagă Piteștiul de Brașov, aflându-se la o distanță de 52 km de Pitești și 84 km de Brașov. La Câmpulung, din acest drum se ramifică șoseaua județeană DJ737, care duce spre sud-est la Mioarele și Boteni (unde se termină în DN73D); șoseaua județeană DJ734, care duce spre nord la Lerești; și șoseaua județeană DJ732C, care duce spre vest la Bughea de Jos, Godeni (unde se intersectează cu DN73C) și Schitu Golești (unde se termină în DN73). Pe calea ferată, orașul are stațiile Câmpulung și Parc Krețulescu, ultima fiind capătul unei linii de cale ferată care duce spre sud la Golești, unde se unește cu calea ferată București-Pitești.

Piața imobiliară din municipiul Campulung , este împărțită în:

- case de locuit unifamiliale vechi si noi;
- spatii comerciale ;
- apartamente de locuit
- spatii de birouri ;
- hale industriale ;
- terenuri intravilane
- terenuri extravilane

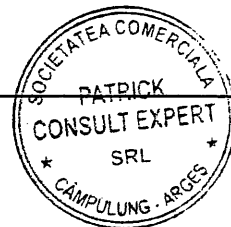
Caracteristicile reliefului teritoriului influențează în mod direct extinderea terenurilor destinate agriculturii, în timp ce, caracteristicile pedologice și climatice orientează alegerea culturilor.

Județul Arges este un judet mediu dezvoltat din punct de vedere economic, dar se preconizează dezvoltarea sa în anii care urmează, dacă economia din zonă va urma un trend ascendent. Rata șomajului este aproape la nivelul celei naționale și a scăzut în ultimii ani.

În cazul de față, piața imobiliară specifică este piata terenurilor libere .

Oferta de proprietăți la vânzare/inchiriere este superioară cererii. 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.

Județul Argeș a urmărit în general trendul economiei naționale, conturându-se o evoluție favorabilă până acum a activităților din construcții, turism, de stabilitate în comerțul cu amănuntul și ușor nefavorabilă în industrie și agricultură.



La această dată, piața imobiliară este în revenire. S-a ajuns în această situație în primul rând din cauza crizei globale, iar în al doilea rând a fost amplificată de propria ei mișcare. Din moment ce prețurile din imobiliare au ajuns atât de sus, era normal că la un moment dat trebuiau să se oprească. Aceasta a coincis cu criza mondială și a avut un impact și mai mare asupra pieței.

La data prezentă piața imobiliară este în creștere. Sunt oferite la vânzare și închiriere numeroase imobile, care, în prezent își găsesc greu cumpărători sau chiriași.

În ultima perioadă nu au avut loc foarte multe tranzacții de imobile, întrucât creditarea bancară este mai greu accesibilă și foarte greu se poate califica o persoană fizică sau o societate pentru contractarea unei facilități în scop investițional iar manifestările crizei imobiliare se accentuează pe zi ce trece. În consecință, toate acestea se răsfrâng nu în ultimul rând și asupra sectorului industrial, de alimentație publică și al bunurilor de consum. Scăderea cererii pentru astfel de bunuri va conduce la diminuarea activității în aceste sectoare și implicit are repercursiuni asupra nivelului veniturilor populației și al tranzacționării proprietăților imobiliare.

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. Participanții la această 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, marimea 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, 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 supraoferta sau exces de cerere și neechilibru;
- 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 prețuri 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 pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante emoțiile, 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 restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei și dezagregarea proprietății.

Piata imobiliara specifica

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Proprietatea imobiliară evaluată este compusă din teren situat în zona ultracentrală a municipiului Câmpulung, în intravilan, în vecinătatea primăriei mun. Câmpulung.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața terenurilor intravilane din județul Argeș

În analiza acestei pietele am investigat aspecte legate de cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Analiza ofertei

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

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

Având în vedere analiza tipului proprietății, se va analiza numai segmentul de piață caracteristic, piața locală

a terenurilor din perimetrul respectiv. Piața de terenuri din municipiul Campulung este formata din:

- terenuri intravilane
- terenuri extravilane

Delimitarea ariei de piața pentru imobilul analizat: piața terenurilor similare celui analizat, este locala si zonala si se delimiteaza din punct de vedere geografic, ca fiind zona terenurilor cu utilizare comerciala ofertate spre inchiriere .

Analiza cererii

Cererea de terenuri , in afara de terenurile agricole comasate , a scazut in anii 2013-2019, cei care au achizitionat terenuri au fost aproape in totalitate beneficiari ai viitoarelor proiecte (de ex.retaileri,persoane fizice in cautare de terenuri pentru constructia de locuinte personale , companii interesate de dezvoltarea propriului spatiu de birouri .

Terenurile intravilane sunt conditionate de respectarea reglementarilor locale in ceea ce priveste PUG-ul si CUT-ul localitatii .In ultimii ani trendul general pentru terenurile intravilane cu destinatie rezidentiala reprezinta o stagnare spre crestere timida , exceptie facand terenurile care beneficiaza de conditii de localizare privilegiate (central) .

Cererea pentru acest tip de proprietati amplasate in zona mediana si suprafata mica se manifesta mai ales pentru inchiriere in scopul exploatarii ca proprietate comerciala.

Avantajele zonei:

- Accesul facil din strada publica
- Zona populata
- Retea de transport în comun prezenta in zona;
- Pachetul complet de utilitati

Dezavantajele zonei:

- Lipsa unei oferte imobiliare variate.

Echilibrul pietei

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

La data evaluarii, piata imobiliara specifica este in dezechilibru, oferta fiind mai mare decat cererea, iar numarul tranzactiilor incheiate este relativ redus. In aceste conditii se poate estima ca avem o piata a cumparatorului.

La nivelul localității, la momentul actual, numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este destul de redus .Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile și chiriiile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară scădere.

In anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietati comparabile, pentru inchiriere. Preturile de oferta / tranzactionare variaza foarte mult în functie de localizare, suprafată, utilități, frontul stradal, etc., un interval mai des întâlnit pe piata în zona similara fiind 0,8-3,0 EUR/mp de teren inchiriat.

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. Ce 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 fezabilității financiar presupune ca veniturile provenite din exploatarea fiecărei proprietăți imobiliare să acopere cheltuielile de exploatare, condiție care poate fi îndeplinită în condițiile pieței specifice locale prin închiriere;
- criteriul de maximă productivitate se referă la valoarea proprietăților imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații), și se realizează în ipoteza utilizărilor actuale sau a unei reconversii pentru alte utilizări.

În zona, terenurile sunt utilizate preponderent pentru construcții rezidențiale sau comerciale .

Analiza presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea curentă și de toate utilizările potențiale. Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea curentă.

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 ultracentrală a municipiului Campulung cu acces la strada publică

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 case de locuit și spații comerciale : suprafața construită estimată a acestora este 100-300 mp;
- amplasamente cu imobile ce găzduiesc activități comerciale sunt amplasamente mai mari, de peste 1000 - până la 3000 mp de metri pătrați acestea având nevoie de platforme betonate și parcuri, construcțiile respective având suprafețe estimate de la 100 de metri pătrați în sus suprafața construită la sol.
- Piața terenurilor rezidențiale este complet diferită de cea a terenurilor cu destinație comercială întrucât randamentele generate de proiectele rezidențiale sunt net inferioare celor generate de terenurile cu destinație comercială.

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

- prima este cea de proprietate rezidențială unifamilială,
- cea de a doua și cea mai probabilă este de proprietate comercială.

Testul de permisivitate legală

Analizând PUG am constatat că zona este destinată în principal imobilelor cu destinație rezidențială

Astfel se poate constata că dezvoltarea unor edificii cu suprafețe construite la sol de până în 100 de metri pătrați, pe un teren cu aceeași suprafață (POT 100%) , care să deservească utilizării rezidențiale nu este permisă legal

Proprietatea comercială este posibilă.

Observarea vecinătăților nu relevă aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea comercială. Nu se identifică nici un fel de constrângeri care să afecteze regimul tehnic permis al dezvoltării .

Ca urmare consider că utilizarea ca proprietate comercială este permisă legal.

Testul de posibilitate fizică

Faptul că în imediata vecinătate a terenului liber evaluat sunt edificate spații comerciale, ceea ce 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 identifică nici un fel de constrângeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltării. Se apreciază că nu există teren în surplus sau teren în exces.

În concluzie analizând schița 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 comercială 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 pusa in practica imediat, neexistând opreliști identificate în acest sens;
cel mai probabil va fi utilizatorul final – persoana fizică sau juridica care dorește construire unui spatiu comercial .

Concluzie: Pentru terenul analizat, avand in vedere ca se afla intr-o zona cu un acces favorabil si vad comercial bun , **CMBU rezultata din aceasta analiza este cea cu utilizare de proprietate comerciala .**

V. EVALUARE

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

Pentru proprietatea analizată se pot utiliza:

Abordarea prin piață:

Abordarea prin piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. 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.

Informațiile privind vânzările comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii.

Metoda comparațiilor directe sau metoda de comparație a vânzărilor – este guvernata de principiul substitutiei, care este un principiu de prim rang și care spune că „nici un investitor prudent nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare decât cel cu care ar putea cumpăra o altă proprietate, cu aceeași utilitate și aceeași 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 proprietăți comparabile prezentate integral în anexă.

Comparabilele au fost selectate dintre proprietăți cu aceeași CMBU , diferențele identificate privind elementele de comparație fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura / tipul acestora.

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	C-lung-ultracentral	C-lung-central	C-lung-Vişoi	C-lung-Vişoi
Pret(Euro/mp)	?euro/mp	0,60	3,00	0,68
Oferta		ofertă	ofertă	ofertă
Data ofertei	sept.-21	sept.-21	sept.-21	sept.-21
Suprafață	24,5	250	900	1500
Vecinați	mixt	mixt	mixt	comercial
Utilități	C/A/CE/G	C/A/CE	C/A/CE/G	C/A/CE
Acces	stradal	stradal	stradal	stradal
Formă,deschider e	regulata	regulata	regulata	neregulata
Topografie	plana	plana	plana	plana

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

Valoarea chiriei rezultata in urma aplicarii abordarii prin piata este:

Unitara: 3,14 eur/mp /luna, echivalentul a 15,54, lei/mp/luna
Lunara : 77 eur/luna, echivalentul a 381 lei /luna

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Adecvarea: in general in zone similare exista suficiente tranzactii cu proprietati constand in imobile de tip teren liber; astfel se poate concluziona ca abordarea prin piata este cea mai adecvata pentru proprietatea evaluata.

Precizia: abordarea prin piata utilizeaza date de piata pentru evaluarea terenului; se apreciaza ca informatiile despre tranzactii cu proprietati comparabile sunt precise astfel ca abordarea prin piata ofera cea mai mare precizie pentru proprietatea evaluata

Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin comparatie au fost utilizate cele mai multe date de piata.

In concluzie , evaluatorul apreciaza ca valoarea chiriei pentru spatiul de 24,50 mp , analizat este :

- unitara 3,14 eur/mp /luna, echivalentul a 15,54 lei/mp/luna
- lunara 77 eur/luna, echivalentul a 381 lei /luna
- anuala 924 eur/an , echivalentul a 4572 lei/an

Valori fara TVA

curs valutar 1 eur = 4,9481 lei.

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

SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL
Membru Corporativ ANEVAR



STOICA PETRISOR

Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Legitimatie 16399 valabila 2021



VII. ANEXE

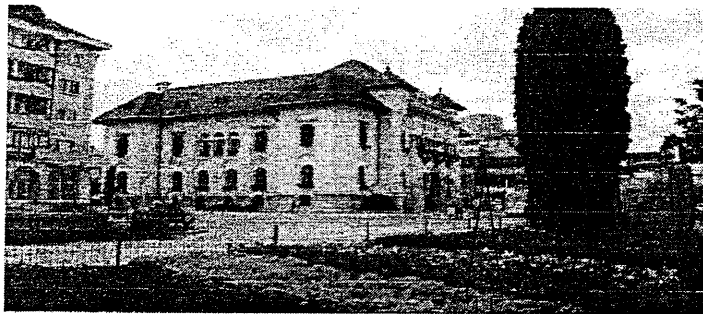
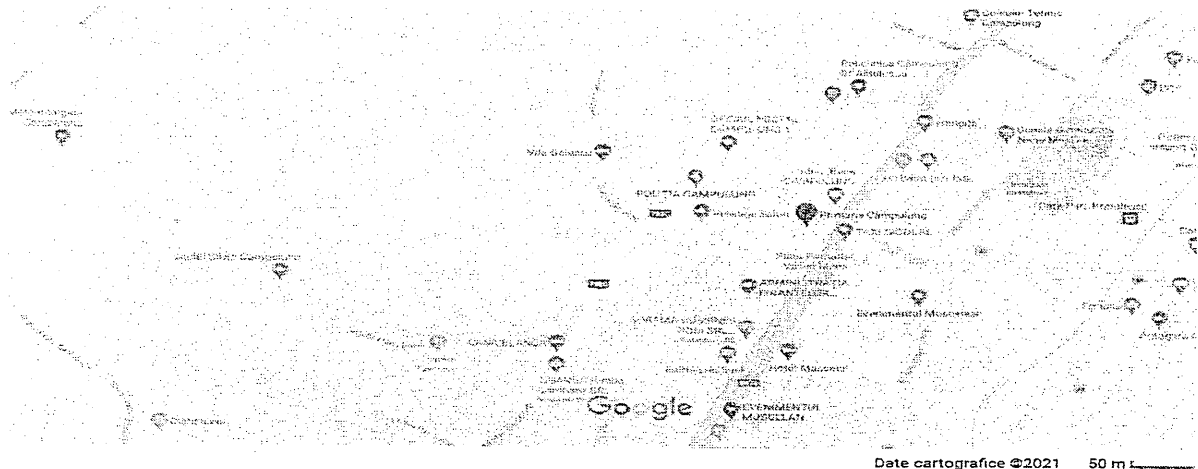
Localizare
Fotografii ale proprietatii
Anexe de calcul
Date despre inchirieri
Schita terenului

Localizare proprietate subiect:

9/17/21, 11:57 AM

Primăria Câmpulung - Google Maps

Google Maps Primăria Câmpulung



Primăria Câmpulung

3,8 ★★★★★ 140 de recenzii

Primărie



Indicații de orientare

Salvați

În apropiere

Trimiteți pe telefon

Postați

Strada Negru Vodă 127, Câmpulung 115100

Deschis acum: 08–16

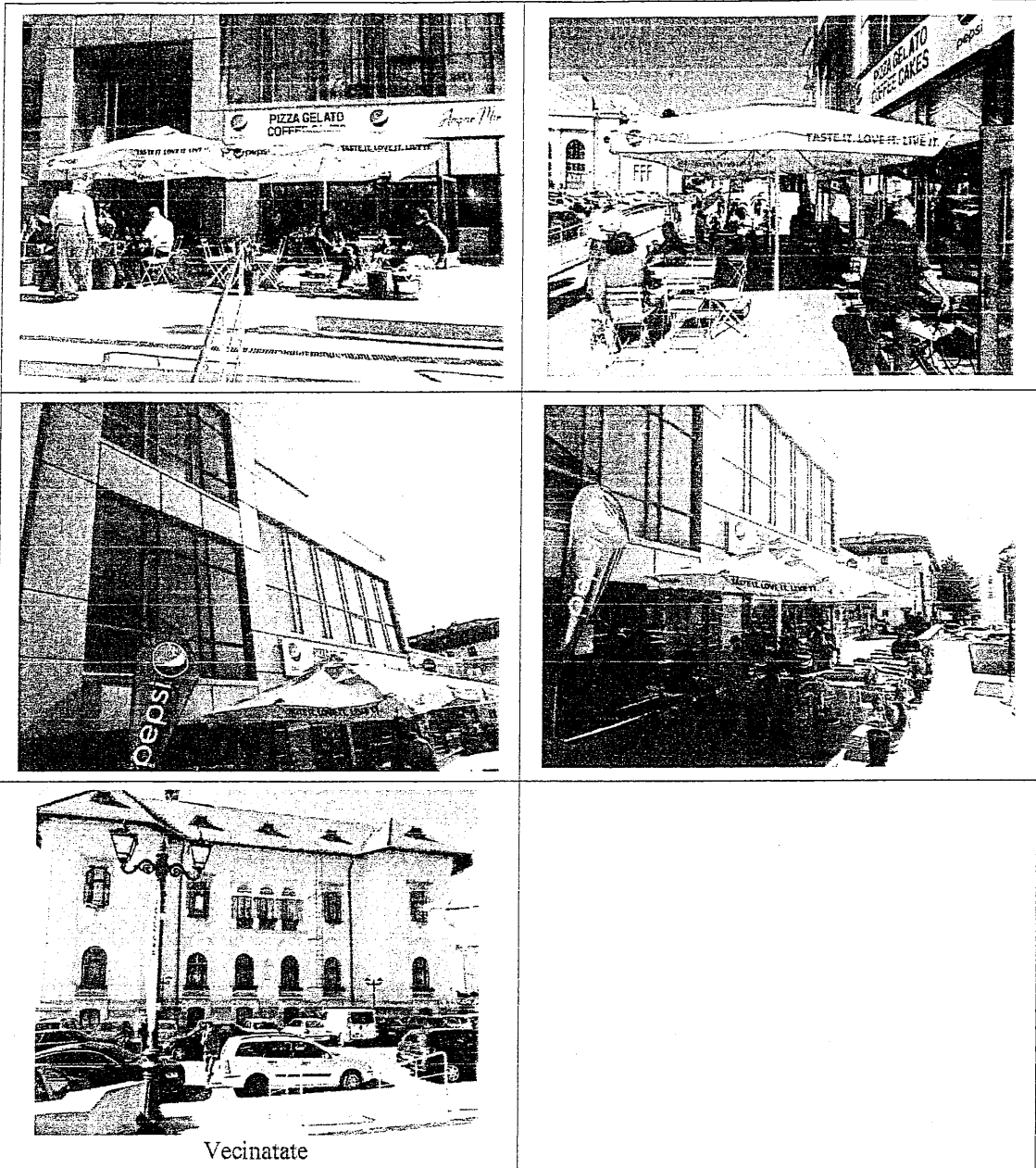
[primariacampulung.ro](https://www.google.com/maps/place/primariacampulung.ro)

<https://www.google.com/maps/place/Primăria+Câmpulung/@45.273856,25.0438398,17z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x40b329c645aadf4d:0x94fbd...>

Imobil de evaluat, situat în municipiul Câmpulung, str. Negru Voda 129, județul Arges



Fotografiile ale proprietatii



Anexe de calcul



Fișă evaluare chirie prin metoda comparației directe

Estimarea pretului de inchiriere a spatiilor comparabile		16.09.2021 1 EURO= 4,9481 lei		
		PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Suprafața (mp)		250	900	1.450
Pret de oferta//inchiriere (EURO/mp-luna)		0,60	3,00	0,70
Informatii disponibile la data evaluarii		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere	%	-5%	-5%	-5%
	(EURO/mp-luna)	-0,03	-0,15	-0,04
PRET ESTIMAT (EURO/mp-luna)		0,57	2,85	0,67

Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARAȚIE	Spațiu de închiriat	PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
			COMPARAB.1	COMPARAB.2	COMPARAB.3
1	transmis	integral	0,57 €	2,85 €	0,67 €
	Corecție %	integral	integral	integral	integral
	Corecție (EURO/mp)				
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
2	Condiții de finanțare	cash	0,57	2,85	0,67
	Corecție %	cash	cash	cash	cash
	Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		0,6	2,9	0,67
3	Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent
	Corecție %		0,00	0,00	0,00
	Corecție (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		0,57	2,85	0,67
4	Condiții de piață (data)	sept.-21	sept.-21	sept.-21	sept.-21
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		0,57	2,85	0,67
5	Localizare	C-lung-ultra central	Campulung-centru	C-lung- Visoi	C-lung-Visoi
	Corecție %		3%	5%	5%
	Corecție (EURO/mp)		0,02	0,14	0,03
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		0,59	2,99	0,70
Caracteristici fizice					
6	Suprafața (mp)	24,50	250	900	1.450
	Corecție %		2%	5%	5%
	Corecție (EURO/mp)		0,01	0,14	0,03
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		0,60	3,14	0,73
7	Utilități	A/C/CE/G	A/C/CE	similar	A/C/CE
	Corecție %		7%	0%	7%
	Corecție (EURO/mp)		0,04	0,00	0,05
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		0,64	3,14	0,78
8	Acces	direct stradal	direct stradal	direct stradal	direct stradal
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		0,64	3,14	0,78
Corecție totală brută (EURO)			0,07	0,29	0,11
Corecție totală brută %			12%	10%	17%
Valoare propusa chirie		3,14 Euro/mp-lună	Comparabila 2 a suportat cea mai mica corectie bruta absoluta (%)		
Valoare propusa chirie		76,93 Euro/lună			
Valoare propusa chirie		77,00 Euro/lună			
Valoare propusa chirie		381,00 lei/lună			

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

Tip tranzactie	In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul 5-10% in functie de suprafata , localizare, deschidere,		
	COMPARAB. A	COMPARAB. B	COMPARAB. C
	Corectie	-5%	-5%

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

Localizare
In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 20% in cadrul aceleiasi zone.

COMPARAB. A	COMPARAB. B	COMPARAB. C	
Corectie	3%	5%	5%

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor privind diferentele de pret dintre zonele in care sunt amplasate proprietatile si proprietatea subiect. Comparabila C este considerata superioara fiind localizata in zona centrala a Pitestiului , i-a fost aplicata o ajustare de 15%

Suprafata (mp)
Diferenta de suprafata este perceputa diferit de participantii la piata si este concretizata in pret/mp care variaza invers proportional cu suprafata;

COMPARAB. A	COMPARAB. B	COMPARAB. C	
Corectie	2%	5%	5%

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor din piață privind ponderea suprafetei utile in pretul solicitat pentru acest tip de proprietate.

Utilitati
Diferentele de utilitati sunt reflectate in preturi de vanzare mai mici cu 20-30% in defavoarea proprietatilor fara utilitati sau cu o parte din acestea.

COMPARAB. A	COMPARAB. B	COMPARAB. C	
Corectie	7%	0%	7%

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor din piață privind costul utilităților pentru acest tip de proprietate. Comparabilele A si B sunt inferioare din punct de vedere al echiparii cu utilitati , le-au fost aplicate corectii pozitive .

Acces
In functie de accesul la proprietate pot exista diferente in ceea ce priveste pretul pentru un teren cu acces direct la strada asfaltata

COMPARAB. A	COMPARAB. B	COMPARAB. C	
Corectie	0%	0%	0%

Nu este cazul

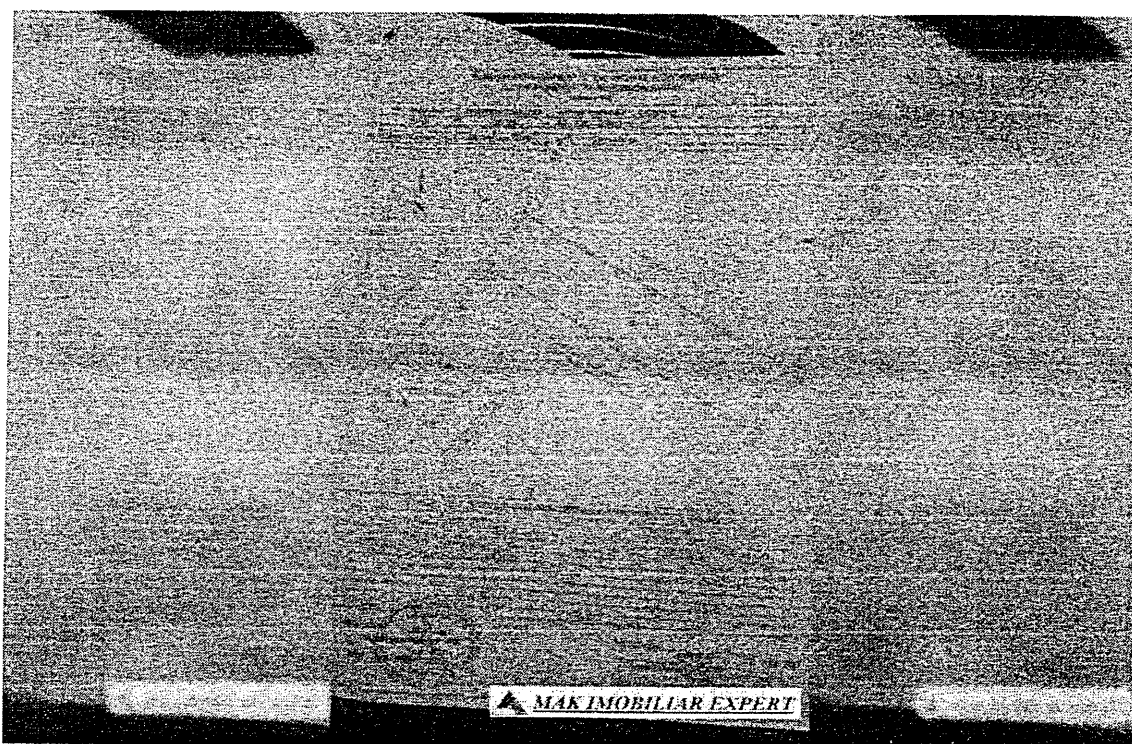
Date despre inchirieri

Oferte de inchiriere:
Comparabila A:

TEREN 250 MP, IDEAL TERASA, CAMPULUNG.

Campulung Muscel - zona Centru

Pret: 150 €



CARACTERISTICI

Pret 150 €
zona Centru

SPECIFICATII

Apa da
Gaz da
Cablu TV da
Canalizare da
Telefon da

Agentie imobiliara - Inchiriez teren 250 mp, ideal TERASA, Centru, zona cu vad comercial, zona cu restrictii de construire, ideal montarea unei rulote tip BAR. cu posibilitate de a se lega la toate utilitatile. Pret = 150 euro

Comparabila B:

TEREN 900 MP, INTRAVILAN, CAMPULUNG.

Campulung Muscel - zona Visoi

Pret: 2.700 €



CARACTERISTICI

Pret 2.700 €
 zona Visoi

SPECIFICATII

Curent da
 Apa da
 Gaz da
 Canalizare da

Agentie imobiliara - INCHIRIEZ/VAND TEREN 900 mp Campulung. Teren pentru constructii, activitati economice. Terenul: este de tip Intravilan, are o suprafata de 900 mp, are un front stradal de 12 m, este la sosea. Utilitati: apa, canalizare, gaz, telefon. Alte detalii: destinatia recomandata este Comercial, Piata, Magazin de cartier, acces auto, acces TIR. 900 mp teren situat in pozitie cu circulatie mare, pretabil piata de cartier inchisa, semiseschisa, sau magazin de cartier, proprietarul propune chirie sau coparticipare la un eventual proiect. Pret flexibil si adaptabil la cerintele si caracteristicile proiectului. Varianta vanzare = 67500 euro, 75 e/mp. Ptet chirie = 2700 euro, 3 e/mp

Comparabila C

TEREN 1450 MP, INTRAVILAN, CAMPULUNG.

Campulung Muscel - zona Visoi

Pret: 1.000 €



CARACTERISTICI

Pret	1.000 €
zona	Visoi
Agent	Mak Adalbert

SPECIFICATII

Apa	da
Cablu TV	da
Internet	da
Canalizare	da

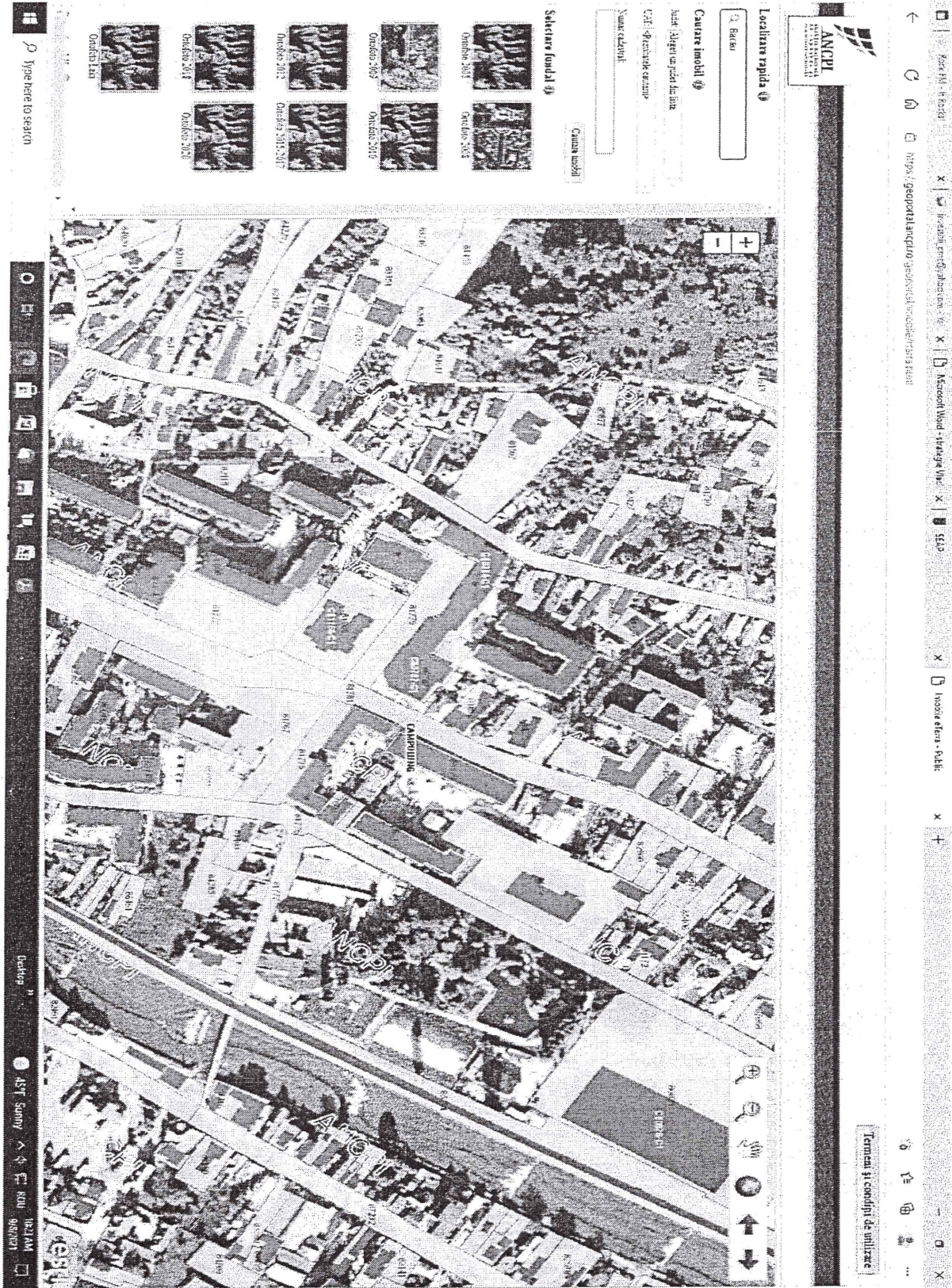
Inchiriez teren 1.450 mp intravilan, zona cu trafic intens, ideal pentru o benzinarie, spalatorie auto etc. deschidere la 2 strazi 50 m strasa cu trafic major si 18 m la strada secundara.

Pret = 1.000 euro/luna pt toata suprafata 1450 mp,

sau 700 euro/luna pentru 1.000 mp

Pret = 0,68 e/mp

Documente



Presedinte de sedință,
Actele semnate in original
se regasesc la dosarul
sedintei.

