



## **HOTĂRÂRE nr. 129 din 29.06.2023**

**privind aprobarea concesiunii terenului în suprafață de 5,94 mp aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung, situat în Câmpulung, str. Cpt. Ion Becleanu, nr. 10, bl. C9, sc. D, parter, ap. 3, județul Argeș, în vederea edificării unui balcoan în proiecție aferent apartamentului proprietate personală a lui Talabă Ionuț-Cristinel**

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

### **Având în vedere :**

- Cererea înregistrată la instituția noastră sub, sub nr.2563/26.01.2023, prin care Talabă Ionuț-Cristinel, în calitate de proprietar al imobilului situat în municipiul Câmpulung, str. Cpt. Ion Becleanu, nr. 10, bl. C9, sc. D, parter, ap.3, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.919/10.03.2022, încheiat de Birou Individual Notarial Simion Aurelia-Maria, a solicitat concesiunea terenului în suprafață de 5,94 mp. pentru edificarea unui balcon în proiecție, aferent apartamentului proprietate personală, conform contractului de vânzare-cumpărare precizat mai sus, compus din 2 ( două ) camere de locuit si dependinte cu suprafata utilă de 52 mp, imobil având număr cadastral 80726 - C1-U36, intabulat în CF nr.80726 - C1 – U36 a Municipiului Câmpulung;
- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Câmpulung numărul 19676 din 22.06.2023 prin care se propune concesiunea terenului în suprafața de 5,94 mp aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung, situat în Câmpulung, str. Cpt. Ion Becleanu, nr.10, bl.C9, sc.D, parter, ap.3, județul Argeș, în vederea edificării unui balcon în proiecție, aferent apartamentului proprietate personală a numitului Talabă Ionuț-Cristinel;
- Raportul Serviciului Juridic, Administrație Publică si Agricol, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Câmpulung, înregistrat sub numărul 19677 din 22.06.2023 cu privire la aprobarea concesiunii terenului în suprafața de 5,94 mp aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung, situat în Câmpulung, str. Cpt. Ion Becleanu, nr.10, bl.C9, sc.D, parter, ap.3, județul Argeș, în vederea edificării unui balcon în proiecție, aferent apartamentului proprietate personală a numitului Talabă Ionuț-Cristinel;
- Studiului de oportunitate înregistrat sub nr.3184/31.01.2023;
- Raportul de evaluare pentru imobilul teren cu suprafața de 5,94 mp, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR : ing. Cîrstian Stan;
- Prevederile art.108, art.297 si art.302 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- Prevederile art. 41 alin. (1) din Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea



executarii lucrarilor de constructii, republicată, cu modificările si 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.3184/31.01.2023 pentru concesionarea terenului în suprafață de 5,94 mp. aparținând domeniului public al Municipiului Campulung, situat în municipiul Câmpulung, str. Cpt. Ion Becleanu, nr. 10, bl. C9, sc. D, parter, ap. 3, județul Argeș, studiu prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** – Se aprobă nivelul minim al redevenței de 43 lei /5,94 mp / an, stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR : ing. Cîrstian Stan, raport prevăzut în anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3.** – Se aprobă concesionarea terenului în suprafață de 5,94 mp aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung, situat în Câmpulung, str. Cpt. Ion Becleanu, nr. 10, bl. C9, sc. D, parter, ap. 3, județul Argeș, în vederea edificării unui balcon în proiecție, aferent apartamentului proprietate personală a numitului Talabă Ionuț-Cristinel, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 919 / 10.03.2022, emis de Birou Individual Notarial Simion Aurelia-Maria.

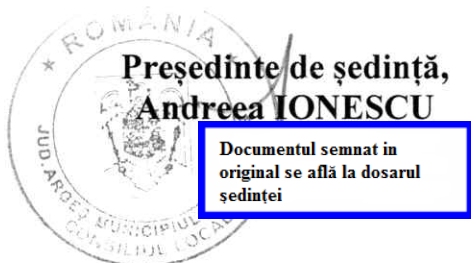
**Art. 4.** – Termenul de concesiune este de 5 (cinci) ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților, dacă se respectă clauzele contractuale.

**Art. 5.** – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Direcția Economică si Fiscală, Direcția Tehnică si 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 si Situatii de Urgenta;
- Domnului Talabă Ionuț-Cristinel;
- Serviciului Juridic, Administrație Publică și Agricol.

**Municipiul Câmpulung, 29.06.2023**



**Președinte de ședință,  
Andreea IONESCU**

Documentul semnat in  
original se află la dosarul  
ședinței

**Contrasemnează pentru legalitate  
Secretar general**

Documentul semnat in  
original se află la dosarul  
ședinței



**Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local nr. 129 din 29.06.2023**  
Compartiment Strategii Urbane, Gestionare  
Documentații de Urbanism și Cadastru  
Nr. 3184/31.01.2023

**STUDIU DE OPORTUNITATE**  
**privind concesiunea terenului situat în Municipiul Câmpulung, str. Cpt. Ion Becleanu, nr. 10, bloc C9, 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.Cpt. Ion Becleanu, nr. 10, bloc C9, scara D, Parter, apartament 3, Câmpulung, județul Argeș.  
Apartamentul care face obiectul prezentei documentatii se afla într-un bloc de locuinte cu regim de înălțime P+4E, zona de impozitare C.

Suprafața care se va concesiunea este **de 5,94mp** - Necesari în vederea construirii unui balcon în proiecție.  
Destinația: apartament de locuit.  
Conform Hotararii Guvernului nr 447/2002-anexa nr.3, imobilul este situat pe proprietatea publica a Municipiului Campulung.

MOTIVAȚIA :

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului pentru construirea unui balcon în proiecția celor de la etajele superioare, la apartamentul proprietate personala a domnului Talaba Ionut-Cristinel, conform Contractului de vânzare-cumparare cu încheierea de autentificare 919/10.03.2022, NP.Simion Aurelia-Maria.

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 Talaba Ionut-Cristinel a acestui teren pentru edificarea unui balcon în proiecție.

Executarea lucrărilor pentru rampa de acces 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.  
Redeșta obținută ca urmare a cinesionii devine venit la bugetul local al Municipiului Campulung.

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

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică este concesiune directă, conform art.15, lit.e din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare care prevede "Prin excepție de la prevederile art L3 alin (1), terenurile destinate construirii se pot conșiona fără licitație publică, cu plata taxei de redeșta stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații (e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.

### DURATA :

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 afla într-un ansamblu de blocuri existente.

Lucrările propuse constau în:

- construire balcon acoperit, infrastructura fundației continue beton armat, zidărie portanță de tip Porotherm, tamplărie PVC nuanțată albă cu geam termopan;
- finisaj la exterior se va plăca cu polistiren expandat 10cm, finisat cu tencuială decorativă. Nuanțată finisajului va fi preluată fidel față de vecinătăți, realizându-se astfel o intervenție unitară față de situația existentă.

### DATE TEHNICE ALE INVESTIȚIEI

- Beneficiarul, Talaba Ionu-Cristinel, a obținut de la Primăria Campulung Certificatul de Urbanism nr.270/12.10.2022.
  - Prin certificatul anterior menționat beneficiarul va realiza expertiză tehnică privind rezistența și stabilitatea imobilului.
  - Înainte de începerea execuției, beneficiarii vor obține Autorizația de Construire, conform legislației în vigoare.
  - Apartamentul în urma amenajărilor va avea aceeași suprafață.
  - Racordurile sanitare, de apă-canal se vor păstra, nefiind necesare alte racorduri pentru utilități.
  - Arhitectura va fi în concordanță cu mediul 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 mediul exterior.
- 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

Avand in vedere prevederile Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, realizarea procedurii de concesionare (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 concesionarii.

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.

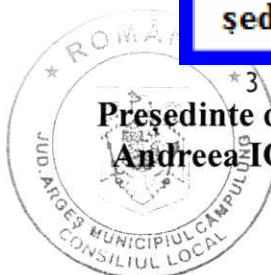
Arh.Şef.DR.ARH.URB  
Mădălina ZĂGĂRIN

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

Redactat,  
Borogan-Sturzeanu Alexandra Cătălina

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

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



3  
Președinte de ședință,  
Andreea IONESCU

Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local nr. 129 din 29.06.2023

## RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară de tip teren intravilan  
situată în Municipiul Câmpulung, str. Cpt. Ion  
Becleanu, nr. 10, bl. C9, sc. D, parter, ap. 3,  
județul Argeș

NR. 24/06/2023

*Proprietar:* MUNICIPIUL CÂMPULUNG

*Beneficiar:* MUNICIPIUL CÂMPULUNG

*Evaluator ANEVAR: ing. Cîrstian Stan*

15.06.2023

**SCRISOARE DE TRANSMITERE A RAPORTULUI DE EVALUARE**

Către,

**Municipiul Câmpulung**

Ref.: la evaluare “Proprietate imobiliară de tip teren intravilan, situată în județul Argeș, municipiul Câmpulung, str. Cpt. Ion Becleanu, nr. 10 , bl. C9, sc. D, parter, ap. 3 ”

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

2. Proprietatea care face obiectul prezentului raport este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan, categoria de folosință curți – construcții, situată în județul Argeș, municipiul Câmpulung, str. Cpt. Ion Becleanu, nr. 10 bl. C9, sc. D, parter, ap. 3”.

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

4. Scopul evaluării este „, estimarea valorii de piață “a proprietății pentru suprafața de 5,94 mp., în vederea concesiunii, pentru informarea clientului.

5. Raportul de evaluare care urmează și pe care această scrisoare îl însoțește, constând din 25 pagini plus anexele, prezintă bază pe care s-a stabilit opinia evaluatorului, tipul de raport întocmit este raport explicativ (narativ) complet.

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

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

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

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

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

Pitești  
15.06.2023

Evaluator autorizat  
Cîrstian Stan

**CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE**

***CAPITOLUL I - Introducere***

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

***CAPITOLUL II - Termenii de referință ai evaluării***

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

***CAPITOLUL III – Prezentarea datelor***

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

***CAPITOLUL IV - Analiza pieței imobiliare***

4.1 Tipul proprietății. Definierea pieței.....	14
4.2 Oferta competitivă.....	15
4.3 Cerea solvabilă.....	15
4.3 Echilibrul pieței.....	16

***CAPITOLUL V - Analiza celei mai bune utilizări***

5.1 Analiza celei mai bune utilizări.....	16
---	----

***CAPITOLUL VI - Evaluarea proprietății***

6.1 Abordarea prin piață.....	17
-------------------------------	----

***CAPITOLUL VI - Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii***

7.1 Analiza rezultatelor.....	23
7.2 Concluzia asupra valorii.....	24

<b>Anexe:</b> .....	25
---------------------	----

- Studiul de oportunitate;
- Contract de vânzare – cumpărare autentificat cu nr. 919 din 10.03 2022;
- Certificat de urbanism nr. 270 din 12.10.2022;
- Relevu apartament;
- Planse proiect realizare balcon în proiecție;
- Fotografii proprietate evaluată;
- Anexa date de piață teren intravilan mun. Câmpulung.



## CAPITOLUL I: INTRODUCERE

### 1.1.SINTEZA RAPORTULUI

<i>Proprietatea evaluată :</i>	Teren intravilan, situat în mun. Câmpulung, str. Cpt. Ion Becleanu, nr. 10, bl. C9, sc. D, parter, ap.3, județul Argeș
<i>Tipul proprietății:</i>	Proprietate imobiliară de tip teren intravilan curți - construcții
<i>Tipul de raport:</i>	Prezentul raport de evaluare este un raport explicativ (narativ)
<i>Proprietar:</i>	MUNICIPIUL CÂMPULUNG
<i>Terenul:</i>	Terenul este proprietatea MUNICIPIUL CÂMPULUNG
<i>Cea mai bună utilizare:</i>	Rezidențială
<i>Data punerii în funcțiune :</i>	-
<i>Clientul lucrării :</i>	MUNICIPIUL CÂMPULUNG
<i>Perioada inspecției</i>	09.06.2023
<i>Data evaluării:</i>	10.06.2023
<i>Data raportului:</i>	15.06.2023
<i>Scopul evaluării:</i>	Stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare de tip teren intravilan, la nivelul prețurilor practicate pe piața imobiliară în luna martie – mai 2023, pentru informarea clientului.
<i>Condiții limitative:</i>	Din informațiile și datele aflate la dispoziția evaluatorului la data evaluării, rezultă că proprietatea imobiliară nu este grevata de sarcini(gaj,ipotecă)
<i>Metode de evaluare utilizate:</i>	a)Abordarea prin comparația vânzărilor.
<i>Rezultatele evaluării:</i>	Valoarea obținută prin Abordarea prin comparația vânzărilor: Teren intravilan curți - construcții <b>1.066 lei echivalent 215 euro.</b>
<i>Valoarea recomandată:</i>	Valoarea obținută prin Abordarea prin comparația vânzărilor la cursul de 4.9560 lei / EURO stabilit de BNR la data de 10.06.2023, este <b>1.066 lei echivalent 215 euro.</b> <b>Redevența minimă pentru concesiune: 43 lei/an</b>
<i>Executantul evaluării:</i>	Cîrstian Stan, mun. Pitești, str. Maior Sever Niculescu, nr. 15, jud.Argeș, membru titular.

Evaluator:

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

## 1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Ref. la proprietatea imobiliară evaluată, teren intravilan, situată în Municipiul Câmpulung, str. Cpt. Ion Becleanu, nr. 10, bl. C9, sc. D, parter, ap. 3, județul Argeș.

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

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

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

Evaluator:

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

## **CAPITOLUL II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

### **2.1.IDENTIFICAREA ȘI COMPETANȚA EVALUATORULUI**

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

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

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

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

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

Confirm faptul că nu a fost oferită asistența profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport.

### **2.2.IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR UTILIZATORI DESEMNAȚI**

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

### **2.3. SCOPUL EVALUĂRII**

Utilizarea evaluării o constituie estimarea valorii de piață, stabilirea redevenței minime în vederea concesiunii, pentru informarea clientului.

### **2.4.IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE**

Proprietatea evaluată reprezintă o proprietate teren intravilan în suprafața de 5,94 mp categoria de folosință curți - construcții situată în Câmpulung, str. Cpt. Ion Becleanu, nr. 10 , bl. C9, sc. D, parter, ap. 3, județul Argeș;

Pentru proprietatea teren intravilan, ce face obiectul prezentului raport de evaluare s-au prezentat următoarele acte ce atestă proprietatea MUNICIPIUL CÂMPULUNG:

- Studiul de oportunitate;
- Certificat de urbanism nr. 270 din 12.10.2022;
- Relevu apartament;
- Planșe proiect realizare balcon în proiecție;

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul de proprietate deplină al proprietarilor

menționați, asupra proprietății “teren intravilan categoria de folosință curți - construcții”, ce face obiectul evaluării.

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

## 2.5. TIPUL VALOARII ȘI DEFINIȚIA ACESTEIA

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

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările SEV 2022.

**Standardele de Evaluare SEV**, compuse din:

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

**Ghidurile de evaluare GEV**, compuse din:

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

**Glosar 2022**

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

*Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat, și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

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

## 2.6. DATA EVALUĂRII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii martie – iunie 2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

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

**Inspekția proprietății**, a fost realizată de către evaluator ing. Cîrstian Stan, în prezența reprezentantului clientului, iar bunul imobil supus evaluării a fost identificat pe baza planurilor de amplasament anexate raportului de evaluare, precum și pe baza utilizării actuale a imobilului.

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

## 2.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII

- Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate proprietarului actual al proprietății;
  - Elaborarea fișei de inspecție;
  - Inspectarea amplasamentului a schițelor proprietății și confruntarea lor cu informațiile anterioare, imobilul a fost vizionat;
  - Discuții asupra aspectelor constatate cu proprietarul și completarea informațiilor, s-a solicitat date referitoare la imobil;
  - În urma inspecției, s-a constatat că terenul este situat în domeniul public, fiind în zona periferică, Zona C, nu sunt restricții din punct de vedere urbanistic și accesul auto, iar terenul beneficiază de serviciile de apă, gaze, canalizare, energie electrică, telefonie, în zonă din str.Cpt. Ion Becleanu;
  - Obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare a proprietăților imobiliare asemănătoare, de la agențiile imobiliare;
  - Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune în vederea determinării valorii, comparația vânzărilor directe;
- Determinarea valorii de piață, comparația vânzărilor.

## 2.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

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

- Documentele privind proprietatea imobiliară puse la dispoziție de către proprietar;
- Agențiile imobiliare din municipiul Câmpulung, publicațiile locale de profil și anunțuri de mică publicitate ale ziarelor locale.
- Anunțuri de publicitate imobiliară prin Internet „imobiliare campulung „
- Standarde de evaluare SEV 2022, aprobate de ANEVAR ;

## 2.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 8, de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și a celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

11. Verificarea comparabilelor a fost efectuată telefonic

12. Proprietatea imobiliară evaluată nu este înscrisă în cartea funciară.

## 2.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

## 2.11. DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV

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

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările SEV 2022.

**Standardele de Evaluare SEV**, compuse din:

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

**Ghidurile de evaluare GEV**, compuse din:

- **GEV 630** - Evaluarea bunurilor imobile

### Glosar 2022

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

## 2.12. DESCRIEREA RAPORTULUI

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

Pentru determinarea valorii proprietății s-au aplicat următoarele abordări:

- abordarea prin comparația vânzărilor

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

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

Având în vedere, pe de o parte, rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și, pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în raționamentul evaluatorului, valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea determinată prin comparația vânzărilor.

### CAPITOLUL III. PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI, LOCALIZARE

Proprietatea imobiliară teren intravilan categoria de folosință curți - construcții, este amplasată în intravilanul Municipiului Câmpulung, Cpt. Ion Becleanu, nr. 10, bl. C9, sc. D, parter, ap. 3, județul Argeș, zona periferică a municipiului.

#### Date despre municipiul Câmpulung



#### Oraș:

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

Se află în depresiunea Câmpulung, la o altitudine de 580–600 m, deasupra nivelului mării, pe râul Târgului, pe o suprafață de 11,77 km<sup>2</sup> și la o distanță de 52 km de Pitești (pe direcția N-NE, pe șosea), 47 km de Curtea de Argeș (la E), 84 km de Brașov (la S-SV) și 66 km de Târgoviște (la V).

Prima mențiune documentară datează din 1300 (alte surse menționează anul 1292, apărând recent ipoteza conform căreia orașul este, de fapt, atestat documentar din 1215).

**Câmpulungul** este cel mai vechi oraș medieval, dar și prima reședință domnească (capitală) a statului Țara Românească. Între secolele XIII - XVII a trăit aici o însemnată comunitate săsească, odată cu sosirea cavalerilor teutoni din Țara Bârsei.



Existența județului istoric Muscel se pierde în negura vremurilor, Câmpulungul fiind reședință încă din vremea judeului Neacșu. Unirea lui Cuza din 1859 a găsit județul în granițele cunoscute din perioada interbelică, neatînse după reformele din 1864. Și Unirea lui Ferdinand din 1918 a consfințit continuitatea județului, iar pe baza Constituției din 1923 și a legii de unificare administrativă din 1925, teritoriul țării a fost împărțit în 71 de județe, Muscelul rămânând intact cu capitala la Câmpulung. Din păcate, regimul comunist a adoptat Legea nr. 5 din 8 septembrie 1950, prin care teritoriul României era reorganizat în 28 regiuni, cu subdiviziuni raioanele. Județul Muscel s-a desființat, fiind înlocuit cu raionul Muscel cu sediul administrativ la Câmpulung, mult mai mic ca suprafață, în cadrul regiunii Argeș cu reședința la Pitești. După venirea la putere a lui Ceaușescu și declararea RS România, la 17 februarie 1968 s-a dat o nouă lege de re-organizare teritorială cu 39 de județe. Muscelul istoric a fost împărțit între noile județe Dâmbovița și Argeș, Câmpulungul fiind înglobat în ultimul, ca și în prezent, încheindu-și destinul ca și reședință de județ.

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

### **Localizare în oraș; vecinătăți**

Proprietatea imobiliară teren intravilan și extravilan este amplasată în intravilanul Municipiului Câmpulung, județul Argeș, pe strada Cpt.Ion Becleanu, nr. 10, în zona periferică, la cca. 2500 m de Primăria municipiului.

Accesul auto și pietonal se realizează pe strada Cpt.Ion Becleanu, stradă asfaltată cu o bandă pe sens.

Tipul zonei: zona de amplasare a proprietății imobiliare este rezidențială cu locuințe unifamiliale P+2E și spații comerciale. Zona este ocupată predominant de proprietăți imobiliare rezidențiale, mai puțin terenuri libere.

Transportul public este disponibil, la cca. 800 m de terenul subiect se află stația de microbuze. Nivelul impozitelor pe clădiri în zona este unul normal, conform codului fiscal.

#### **Access:**

Auto: str. Cpt.Ion Becleanu ;

Calitatea rețelelor de transport: pietruite cu o bandă pe sens .

#### **Utilități:**

Rețea urbană de energie electrică: există

Rețea urbană de apă: există

Rețea urbană de termoficare: nu există

Rețea urbană de gaze: există

Rețea urbană de canalizare: există

Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: existentă

**Ambient :** Liniștit, urban

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

### 3.2.DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Proprietatea evaluată reprezintă o proprietate „*Teren intravilan categoria de folosință curți - construcții cu suprafața de 5,94 mp*”, situată în Câmpulung, str. Cpt.Ion Becleanu, nr. 10., județul Argeș, proprietatea Mun. Câmpulung.

### 3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Proprietatea imobiliară - teren intravilan cu suprafața de 5,94 mp., categoria de folosință curți - construcții, este situată în intravilanul mun. Câmpulung, într-o zonă rezidențială și comercială

Terenul se află în zona periferică, cu următoarele vecinătăți:

#### **Caracteristici teren**

Forma în plan a terenului este regulată, nivelul terenului fiind în plan.

Folosința actuală – teren intravilan destinație – curți construcții.

Terenul în cauză este racordat la utilitățile tehnico-edilitare, alimentare apă, energie electrică, canalizare, gaze naturale, telefon, cablu TV, aceste sunt disponibile la strada Cpt. Ion Becleanu.

Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine este deosebit de favorabil.

Regimul de înălțime construibil al zonei este, P+1E și P+2E.

Suprafața totală a terenului din măsurători în cauză este  $S_T = 5,94$  mp.

Dimensiunile în plan ale terenului întregii incinte sunt :

- deschidere la drum – nu are

Din discuțiile purtate cu beneficiarii și din informațiile culese, rezultă ca nu există probleme deosebite de mediu: nu au fost observați factori poluanți ai solului și subsolului și se presupune ca infestarea terenului în cauza se află în condiții acceptabile, neinfluențând valoarea .

Terenul nu este traversat de nici un curs de apă, iar pânza freatică se situează la o adâncime medie.

Terenul fiind în domeniul public, accesul la teren se face auto și pietonal, pe str. Cpt. Ion Becleanu.

Gradul seismic al zonei este cel al municipiului Câmpulung: gradul 7.

### 3.4.ISTORIC, INCLUNZÂND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CERERILE CURENTE

Proprietatea imobiliară tip teren intravilan, situată în municipiul Câmpulung, jud. Argeș, este deținuță în proprietate de către Mun. Câmpulung, fiind în domeniul privat al localității.

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

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

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

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

## CAPITOLUL IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

### 4.1. Tipul proprietății; definirea pieței

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

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

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

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

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

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

Piața acestor spații este o *pieță urbană cu caracter local* pe care activează atât agenți economici din județ cât și agenți economici din țară. Din punct de vedere economic, piața imobiliară a proprietăților comerciale ca și a celorlalte tipuri de proprietăți imobiliare, este puternic influențată de starea economică generală a zonei de amplasare și a vecinătăților, dar în special de starea economică generală a localității; din acest punct de vedere menționăm că atât zona delimitată pentru piața specifică, cât și întregul municipiu se află în stagnare.

**Piața specifică este deci piața terenurilor intravilane și spațiilor de tip**

**comercial/industrial este o piață segmentată, atât urbană cat și rurală cu caracter local, cu activitate modestă ca număr al tranzacțiilor.**

#### **Scurtă analiză a pieții imobiliare**

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

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

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Câmpulung se ridică la 31.767 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 38.209 locuitori.

Municipiul este format din 8 cartiere: Tabaci, Flămânda, Rotunda, Vișoi, Schei, Grui, Mărcuș, Valea Româneștilor, Apa Sarată, Pescăreasa

La data prezentei evaluări piața imobiliară a terenurilor intravilane și spațiilor tip comercial/industrial are câteva elemente definitorii:

- majoritatea terenurilor intravilane și spațiilor (comerciale/industriale) sunt deținute de către operatori privați;
- piața imobiliară a spațiilor tip comercial/industrial este dominată de inchirieri; tendința generală a proprietarilor este de păstrare a spațiilor pentru utilizare proprie sau inchiriere;
- tranzacțiile sunt foarte rare
- chiriile solicitate de către proprietari sunt cele maxime acceptate în zonele de amplasare indiferent de utilizarea efectivă pe care o dă chiriașul (comerț, prestări servicii, producție, etc.)
- s-au folosit oferte din Câmpulung Muscel, pentru terenuri intravilane ca suprafață și destinație (pentru spații industriale, conf. CMBU a proprietății construite, prezentată mai departe) și terenuri în zona municipiului.
- Ofertele de chirii, în Câmpulung Muscel, pentru spații comerciale sunt între 1 și 10 EUR/mp, în funcție de suprafața, amplasament, caracteristicile constructive și dotări,. – Pentru terenuri în zona centrală, mediană și periferică a localității ofertele sunt în jur de 20 - 40 EUR/mp

#### **4.2.Oferta competitivă**

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau înredevință la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este moderată. Multe dintre aceste spații comerciale au fost edificate (sau edificarea lor a început) înainte de izbucnirea crizei economice care a condus ulterior la scăderea semnificativă atât a valorilor acestor proprietăți, cât și a cererii manifestate pentru acestea. Începând cu anul 2009, din cauza condițiilor tot mai restrictive de pe piață, numărul și valoarea tranzacțiilor au cunoscut o scădere semnificativă. Deși zona limitrofă a centrului municipiului continuă să fie percepută ca o piață atractivă, finanțatorii sunt mai precauți în privința proiectelor imobiliare dezvoltate. În cazul analizat prețurile practicate pe piața imobiliară specifică pentru terenuri din zona, cu caracteristici asemănătoare, sunt la un nivel mediu de **20-40 EUR/mp**. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschidere, utilități etc.

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

#### **4.3.Cererea solvabilă**

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau înredevănare, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietăți similare este scăzută. În ceea ce privește înredevănarea acestui tip de proprietate, cererea este relativ moderată și vine din partea firmelor cu venituri medii-ridicate.

#### 4.4.Echilibru

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii. La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile și chirii pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară scădere.

### CAPITOLUL V.CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

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

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

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

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

Analiza celei mai bune utilizări se face atât pe terenul liber cât și pentru proprietatea explicite concluziile fiecărei utilizări.

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

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

##### *A. Stabilirea celei mai bune utilizări în cazul terenului considerat liber*

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

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber,

ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului(formă și dimensiuni).

În vederea stabilirea celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cumurmează:

Utilizareanalizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibil fizic	Fezabilă financiar	Maxim productivă
Industrial	da	da	da	nu
Comercial	da	da	da	nu
Rezidențial	da	da	da	da

Astfel cea mai bună utilizare în cazul terenuluiconsiderat liber este cea de proprietate nerezidențial/comercial.

*B.Stabilirea celei mai bune utilizări în cazul terenului construit*

Cea mai bună utilizare în cazul terenului construit, reprezintăutilizarea care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente teren.

În vederea stabilirea celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cumurmează:

Utilizareanalizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibil fizic	Fezabilă financiar	Maxim productivă
Industrial	da	da	da	nu
Comercial	da	da	da	nu
Rezidențial	da	da	da	da

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

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

*o este fizic posibilă*

*o este permisă legal*

*o este fezabilă financiar*

*o este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)*

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

## CAPITOLUL VI: EVALUAREA PROPRIETĂȚII

### 6.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

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

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

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

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

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

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

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

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

Elementele de comparație de bază, care trebuie luate în considerare în analiză prin comparație directă, în funcție de natura proprietății evaluate, se împart în două categorii:

- *Condiții ale realizării tranzacției:* drepturile de proprietate transmise; condițiile de finanțare, adică echivalentul de numerar; condițiile de vânzare, adică motivația; cheltuielile necesare imediat după cumpărare, adică condițiile pieței, de loc și timp.
- *Caracteristici ale proprietății:* localizarea; caracteristicile fizice, precum dimensiunea, solul, accesul, calitatea construcției, starea acesteia; caracteristicile economice, cum sunt rata cheltuielilor, clauzele de închiriere, managementul, structura chirișilor; utilizarea, adică zonarea, drepturile de acces la apă și riverane, mediul înconjurător, legislația în domeniul construcțiilor, zonele inundabile; componentele neimobiliare ale valorii, cum sunt fondul comercial, bunurile mobile, francizele, mărcile comerciale.

**Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:**

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;
- verificarea veridicității datelor;

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

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niște componente ale proprietății imobiliare definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății.

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

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

**Elementele de comparație de bază sunt:**

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

În cazul proprietății imobiliare subiect, analiza s-a făcut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea a 3 (trei) oferte relativ recente a unor proprietăți imobiliare ale căror caracteristici principale sunt următoarele:

### **1.Evaluarea terenului intravilan cu suprafața de 5,94 mp., categoria de folosință curți construcții**

#### **GRILA DATE DE PIAȚĂ TEREN INTRAVILAN – COMPARABILE**

Nr. Crt.	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
		<a href="https://www.publi24.ro">https://www.publi24.ro</a>	<a href="https://www.olx.ro">https://www.olx.ro</a> › ... › Terenuri › Terenuri - Arges	<a href="https://www.publi24.ro">https://www.publi24.ro</a> › ... › Imobiliare › De vanzare
0	1	2	3	4
Preț ofertă €/mp		38	30	25
Suprafața mp.	5,94	800	2391	1100
Adresa	Câmpulung, str. Cpt. Ion Becleanu, nr. 10, nl. C9, sc. D, ap.3, Zona periferică	Câmpulung, str. Petre Țuțea Zona periferică	Câmpulung, lângă Liceul Pedagogic Zona mediană	Câmpulung, str. Pictor Grigorescu, Zona mediană
Deschidere la stradă	Nu are	nespecificat	nespecificat	nespecificat
Amenajări exterioare	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
Acces la utilități	Apă, en. electrică, gaze, canalizare la limită	Apă, en. electrică, gaze, canalizare la limită	Apă, en. electrică, gaze, canalizare la limită	Apă, en. electrică, gaze, canalizare la limită
Destinația	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan

actuală	curți - construcții	arabil	arabil	arabil
---------	---------------------	--------	--------	--------

Din informațiile culese s-au selectat trei proprietăți asemănătoare celei supuse evaluării:

### 1.Evaluarea terenului intravilan în suprafața de 5,94 mp. categoria de folosință curți-construcții

Luând în considerare ipotezele și ipoteza specială prezentată mai sus, GRILA de piață care stă la baza estimării valorii de piață TEREN CURȚI CONSTRUCȚII, se prezintă astfel :

COMPARATIA DIRECTA - ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE				
Elemente de comparatie	subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Preț de oferta/vanzare (EURO)/ MP	EUR/ MP	38	30	25
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru tip tranzactie (%)	-5%	-1,9	- 1,5	- 1,25
Pret ajustat (EUR/mp)		36,10	28,5	23,75
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare		0	0	0
Restricții legale	sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare		0	0	0
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare		0	0	0
Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare		0	0	0
Conditii de piață	iunie 2023	iunie 2023	iunie 2023	iunie 2023
Ajustare		0	0	0
CORECTII SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Câmpulung, str. Cpt. Ion Becleanu, nr. 10., Zonă periferică	Câmpulung, Zonă periferică	Câmpulung Zonă mediană	Câmpulung, Zonă mediană
Ajustare		0	+	+
Drum acces	asfalt	asfaltat	asfalt	asfalt
Ajustare		0	0	0
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare		0	0	0
Suprafata (mp)	5,94	800	2391	1100
Ajustare		+	+	+
Deschidere	Nu are	superior	superior	superior
Ajustare		-	-	-

Utilitati disponibile	Toate	similară	similară	similară
<i>Ajustare</i>		0	0	0
Zonare	inferior	inferior	superior	superior
<i>Ajustare</i>		0	+	+
Alte aspecte	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
<i>Ajustare</i>		0	0	0
<i>Comparabile</i>		<i>Comparabila A</i>	<i>Comparabila B</i>	<i>Comparabila C</i>
Pret ajustat (EUR/mp)		36,10	28,5	23,75
Suma ajustari				
- negative		1	1	1
- nule		11	9	9
- pozitive		1	3	3
Ajustare globala		pozitiv	pozitiv	pozitiv

**Proprietățile comparabile sunt aranjate în funcție de comparabilitatea lor generală, prin realizarea unui clasament în care este introdusa proprietatea subiect, astfel:**

Proprietatea	Preț EUR/mp	Ajustare globală	Comparabilitate totala
<b>Comparabila 1</b>	36,10	pozitiv	inferioară
<b>Proprietatea subiect</b>	-	-	-
<b>Comparabila 3</b>	28,50	pozitiv	superioară
<b>Comparabila 2</b>	43,75	pozitiv	superioară
<b>Imobilul subiect se încadrează între proprietatea</b>	<b>Comparabila 1</b>		
<b>si proprietatea</b>	<b>Comparabila 2</b>		
<b>Imobilul subiect se aseamănă mai mult cu</b>	<b>Comparabila 1</b>		
<b>Valoarea unitară selectată (EUR/mp)</b>	<b>36,10</b>		
<b>Valoarea de piata selectata EUR - rotund</b>	<b>215</b>		
<b>Valoarea de piata selectata LEI - rotund</b>	<b>1.066</b>		

**4.9560, lei/euro**

Pe baza comparabilelor alese, este prezentata grila cu analiza comparativă pe perechi de date. Pretul terenurilor comparabile au fost corectate negativ cu un procentaj de 5 %, deoarece sunt preturi de ofertare. Procentajul de 5 %, de diminuare a pretului de oferta, reprezinta o medie obtinuta pe piata, in urma unor negocieri de tranzactii similare; din analiza efectuata si din informatiile de piata obtinute, pretul final de tranzactionare pentru aceste tipuri de proprietati este cu aproximativ 5 % mai mic in comparatie cu preturile de oferta.

**În cadrul acestei analize au fost luate in considerare urmatoarele elemente de comparatie:**

**Dreptul de proprietate transmis.** Dreptul deplin – nu au fost necesare corectii ;

**Restictii legale:** au fost necesare corectii ;

**Conditii de finantare:** nu sunt necesare corectii ;

**Conditii de vanzare:** nu sunt necesare corectii ;

**Conditii de piata (data evaluarii).** Comparabilele luate în calcul sunt cele care se găsesc în piață în luna iunie 2023. Nu au fost necesare corecții ;

**Localizare/Orientare.** Localizarea se referă la poziția comparabilelor față de poziția terenului evaluat. Diferențe semnificative de localizare pot descalifica o comparabilă. Zonarea se refera la poziția în zona a ofertelor selectate, utilizate în abordarea prin comparație, față de poziția în zona a terenului evaluat. Majoritatea comparabilelor din aceeași zonă au caracteristici de localizare similare, însă în zonă pot exista variații.

Având în vedere amplasarea comparabilelor față de proprietatea analizată, au fost alocate corecții pozitive comparabilelor B și C, acestea situându-se într-o zonă mai favorabilă.

**Acces:** nu sunt necesare corecții;

**Topografie:** nu sunt necesare corecții ;

**Suprafata:** având în vedere suprafețele aferente celor trei comparabile față de proprietatea analizată, au fost alocate corecții pozitive comparabilelor A, B și C, acestea având suprafețe mai mari decât subiectul în cauză ;

**Utilitati:** nu sunt necesare corecții ;

**Cea mai buna utilizare ( utilizare teren ):** nu s-au aplicat corecții pozitive/negative celor trei comparabile.

Deoarece în lucrarea prezenta se cere exprimarea unei singure valori și nu a unui interval de valori, pentru reconcilierea celor trei valori, evaluatorul a ales tehnica “ analiza clasamentului “. În baza acestei tehnici valoarea de piață unitară teren intravilan este de aproximativ **36,10 Euro/mp**, ținând cont de faptul că acest model de comparație se apropie cel mai mult de terenul supus evaluării, atât ca dimensiuni, localizare și particularități.

Din analiza și interpretarea informațiilor prezentate în tabelul de mai sus, rezultă că valoarea de piață estimată a terenului intravilan, evaluat prin metoda comparațiilor directe este în funcție de caracteristicile analizate în acest context, valoarea de piață estimată pentru terenul liber intravilan, prin metoda comparației vânzărilor este :

$$V_{\text{TEREN}} = 215 \text{ eur, respectiv } 1.066 \text{ lei}$$

**Pentru stabilirea redevenței pentru concesiune se consideră că valoarea totală a terenului se achită în 25 – 30 de ani:**

**1. Estimarea redevenței pentru Suprafața de 5,94 mp fără număr cadastral și CF:**

**1.066 lei /25 ani = 43 lei/an;**

## **CAPITOLUL VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

### **7.1. ANALIZA REZULTATELOR**

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

*TEREN INTRAVILAN CURȚI CONSTRUCȚII – suprafața de 5,94 mp.*

Valoarea estimată lei = **1.066 lei**

Valoarea estimată Euro = **215 euro**

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

Abordarea prin costuri și prin venituri nu este adecvată, în cazul evaluării proprietății

imobiliare – teren intravilan.

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

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

## 7.2.CONCLUZIA EVALUATORULUI

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

**1.066 LEI echivalent 215 EURO**

**Redevența minimă: 43 lei/an**

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

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

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

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

Piesele desenate anexate și suprafețele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop. Nu ne asumăm nicio răspundere pentru situația în care, în urma efectuării eventualelor măsurători topometrice în vederea întabulării sau pentru orice alte scopuri, suprafețele rezultate diferă de cele luate în considerare în prezentul raport.

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

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

Valoarea este o predicție;

Valoarea este subiectivă;

Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Valoarea nu conține T.V.A.

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

Pitești,  
15.06.2023

Întocmit,  
Evaluator autorizat  
ing. Cîrstian Stan

## **ANEXELE LA RAPORTUL DE EVALUARE**

- Studiul de oportunitate;
- Contract de vânzare – cumpărare autentificat cu nr. 919 din 10.03 2022;
- Certificat de urbanism nr. 270 din 12.10.2022;
- Relevu apartament;
- Planse proiect realizare balcon în proiecție;
- Fotografii proprietate evaluată;
- Anexa date de piață teren intravilan mun. Câmpulung.

Str. Căpitan L. eanu  
Nr. 10 Bl. C5



Str. Căpitan Brăneanu  
Nr. 10 Bl. C9 D







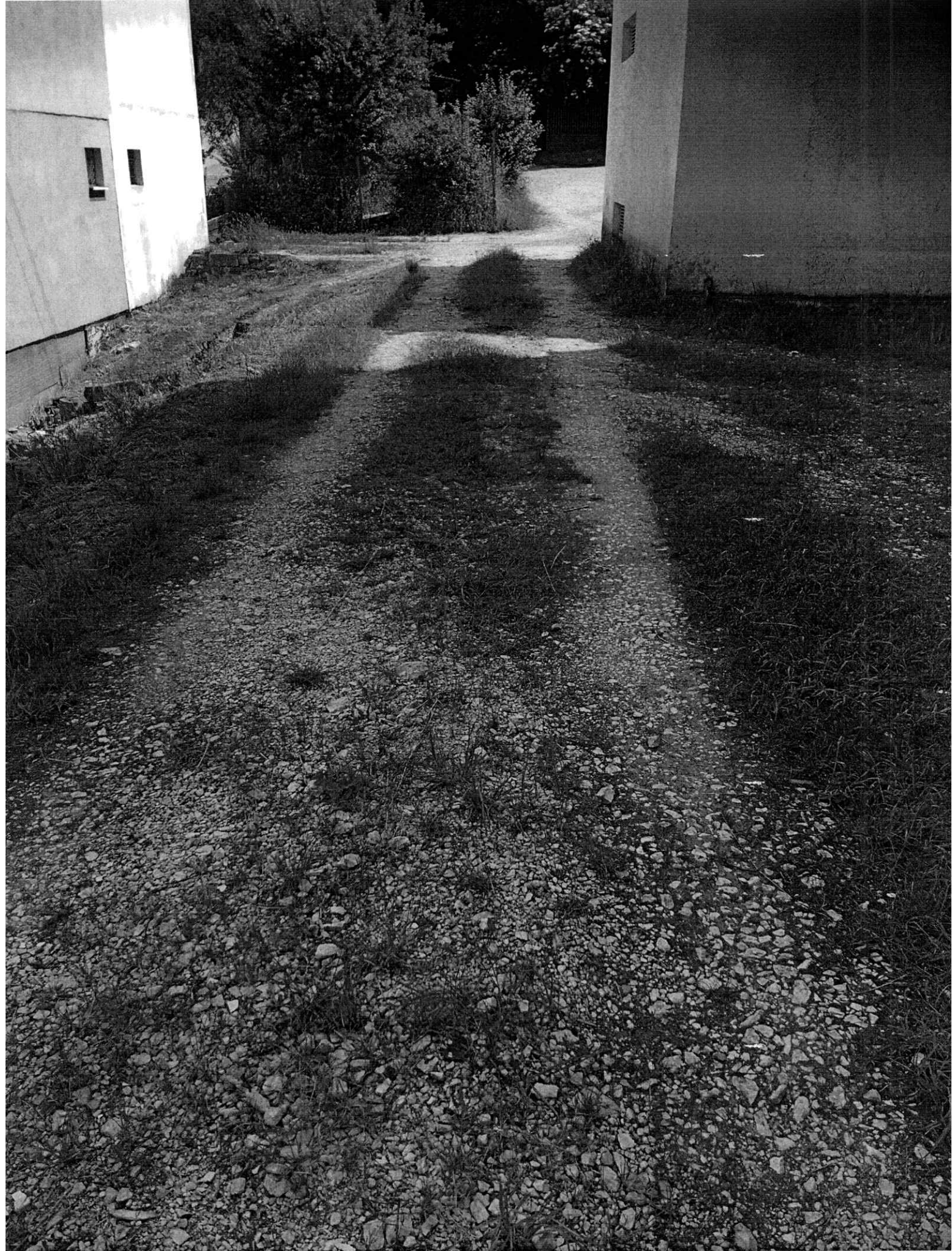
















**ANEXA DATE DE PIAȚĂ  
TEREN INTRAVILAN - CÂMPULUNG**

Comparabila A

<https://www.publi24.ro>

## Vând pământ în Câmpulung Muscel

**30 000 EUR negociabil**

Arges, Campulung-Muscel Vezi pe harta

Valabil din 24.04.2023 20:44:18

### Descriere

Vând pământ în Câmpulung Muscel situat pe strada Petre Țuțea langa liceul Dinicu Golescu e o zona frumoasa liniștită 800 metri pătrați este negociabil la limita bunului simț. Tel 0751 382n399. Publi24\_1682358362

<https://www.olx.ro> > ... > Terenuri > Terenuri - Arges

Postat 19 mai 2023

## Teren in Campulung Arges

# 19 000 €

**PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ**

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 750 m<sup>2</sup>

## DESCRIERE

Teren in Campulung la iesire spre Pitesti. Suprafata 750mp deschidere de 13,5m. Gard din piatra+metal (se vede in poze). Liber de sarcini, toate actele ok. Terenul are certificat urbanism scos cu regim înălțime P+2+M. Rog seriozitate. Schimb cu apartament +/- diferență.

Se poate și închiria.

Posibilitate plata in rate. Preț pt rate 25000.

Preț fix! Mulțumesc

ID: 176492966 Vizualizări: 9918

**0771 297 525**

Comparabila B

Postat 22 mai 2023

Teren de vanzare 2400 mp, Campulung, Arges

**30 €**

**PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ**

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 2 391 m<sup>2</sup>

## DESCRIERE

Vand teren situat la 400 de metri de Liceul Pedagogic Carol I. Terenul are toate utilitatile.

Pret 30 EUR / mp. Nu raspund la telefon, transmiteti mesajele dvs. prin OLX.

Multumesc.

ID: 144757593 Vizualizări: 31703

**074 752 8373**

<https://www.publi24.ro> › ... › Imobiliare › De vanzare

## Teren Campulung

**60 000 EUR negociabil**

[Arges, Campulung](#) [Vezi pe harta](#)

Valabil din 06.06.2023 10:17:40

### *Descriere*

Teren intravilan 1300 mp extravilan 2700 d=40 mp acte la zi pret negociabil Publi24\_1678175288. Tel 0729 151 011

### Comparabila C

## Vând teren intravilan

**27 500 EUR negociabil**

[Arges, Campulung](#) [Vezi pe harta](#)

Valabil din 30.05.2023 11:55:11

### **Descriere**

Vând teren intravilan zona Flamanda Strada Pictor Grigorescu.

Dimensiunea este de 1100 metrii pătrați, înconjurat de gard și cu pomi fructiferi plantați.

Preț: 25 euro/ mp

Mai multe detalii la telefon 0769 049 090. Publi24\_1658737563

## Teren de vanzare

**50 000 EUR negociabil**

[Arges, Campulung](#) [Vezi pe harta](#)

Valabil din 25.05.2023 10:28:59

### Specificatii

Suprafata terenului 1800,0 m<sup>2</sup>

Front stradal 15

### Descriere

1800 mp, in Campulung Muscel, str Traian langa fosta uzina ARO, racordat la retea de apa si canalizare, retea de gaze langa gard , nu necesita traversare, proprietar, cadastru, intabulare ,perfect pentru constructie. Publi24\_1573040712. Tel 0744 674 032

<https://homezz.ro> › anunturi terenuri de-vanzare in-...

## Teren intravilan 1260 mp , Campulung - Visoi , Pret

31.500 m

**31.500 EUR**

ID 3294081

Terenuri | 1260 m<sup>2</sup>

Campulung, Arges / Nord

Zona

**Nord**

Suprafata teren

**1260 m<sup>2</sup>**

Tip teren

**Altele**

Clasificare teren

**Intravilan**

Companie imobiliara ofera spre vanzare teren intravilan 1260 mp , front stradal 12,01 ml , in Campulung zona Visoi nord, cu toate utilitatile : curent,apa,gaz .

Pret 31.500 euro neg

Informatiile tehnice au caracter orientativ, acestea fiind preluate de la proprietari.

Pentru mai multe detalii si vizionari, ne puteti contacta telefonic, specificand codul de identificare ID nr 382

**0757799282**



**Președinte de sedință.**

**Andreea**

Documentul semnat in  
original se află la dosarul  
ședinței