



HOTĂRÂREA nr. 133 din 30.10.2024

privind aprobarea concesiunii terenului în suprafață de 7,50 mp aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung, situat în Câmpulung, str. Frații Golești, nr. 7, județul Argeș, în vederea construirii unei scări de acces din exterior de către doamna PĂTRAȘCU Georgeta

Consiliul Local al Municipiului Câmpulung, județul Argeș, întrunit în ședință extraordinară în data de 30 octombrie 2024;

Având în vedere :

- Cererea înregistrată la institutia noastră nr. 123/26963 din 11.09.2024, prin care doamna Pătrașcu Georgeta, domiciliată în Câmpulung, județul Argeș, în calitate de proprietară al imobilului situat în municipiul Câmpulung, județul Argeș, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.748 din 18.12.2017 emis de Birou Individual Notarial Țuluca Andrei, a solicitat concesiunea terenului în suprafață de 7,50 mp, în vederea construirii unei scări de acces din exterior, aferentă apartamentului proprietate personală, compus din 3 (trei) camere de locuit și dependințe cu suprafața utilă de 65,44 mp, imobil având număr cadastral 80140-C1-U31, intabulat în CF nr.80140-C1-U31 a Municipiului Câmpulung, județul Argeș;
- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Câmpulung numărul 123/33749/25.10.2024 prin care se propune concesiunea terenului în suprafața de 7,50 mp aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung, situat în Câmpulung, str. Frații Golești, nr. 7, județul Argeș, în vederea construirii unei scări de acces din exterior de către doamna Pătrașcu Georgeta;
- Raportul Serviciului Juridic, Agricol și Relații cu Publicul și Arhivă, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Câmpulung, înregistrat sub numărul 123/33753 din 25.10.2024 cu privire la aprobarea concesiunii terenului în suprafață de 7,50 mp. aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung, situat în Câmpulung, str. Frații Golești, nr. 7, județul Argeș, în vederea construirii unei scări de acces din exterior de către doamna PĂTRAȘCU Georgeta;
- Studiul de oportunitate înregistrat sub nr. 123/27199 / (RŪ)/27200 / 12.09.2024;
- Raportul de evaluare întocmit pentru determinarea redevenței de evaluator autorizat ANEVAR ing. Cîrstian Stan;
- Prevederile art.108, art.297 și art.302 – 303 și art. 308 – 309 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 41 alin. (1) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Avizele comisiilor de specialitate nr. 1, 2 și 5 ale consiliului local;



În temeiul prevederilor art. 196 alin. (1) lit. a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul Local al Municipiului Câmpulung HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Studiul de oportunitate înregistrat sub nr. 123/27199 / (RU) / 27200/12.09.2024 pentru concesionarea terenului în suprafață de 7,50 mp aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung, situat în municipiul Câmpulung, str. Frații Golești, nr. 7, județul Argeș, studiu prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se aprobă concesionarea terenului în suprafață de 7,50 mp aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung, situat în Câmpulung, str. Frații Golești, nr.7, județul Argeș, aferent apartamentului proprietate personală a doamnei PĂTRAȘCU Georgeta, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 748 din 18.12.2017, emis de Birou Individual Notarial Țuluca Andrei.

Art. 3. – (1) Se aprobă nivelul redevenței de 150 lei/an, stabilit la nivel minim conform Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR ing. Cîrștian Stan, raport prevăzut în anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Nivelul redevenței se actualizează anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

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

Art. 5. – În cazul în care terenul (domeniul public) ce face obiectul prezentei hotărâri nu este înscris în cartea funciară, încheierea contractului de concesiune se va face doar după înscrierea acestuia în cartea funciară.

Art. 6. – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Direcția Economică și Fiscală, Direcția Tehnică și Urbanism și Serviciul Juridic, Agricol și Relații cu Publicul și Arhivă.

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;
- Doamnei PĂTRAȘCU Georgeta;
- Serviciului Juridic, Agricol și Relații cu Publicul și Arhivă.

Municipiul Câmpulung, 30.10.2024

Președinte de ședință,

Ionel STĂNĂ

Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței



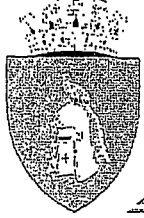
Contrasemnează pentru legalitate,

**Secretar general
Ramona SIMION..**

Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței

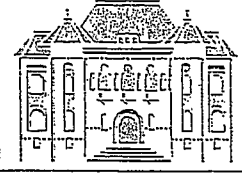


Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local nr. 133 din 30.10.2024



JUDEȚUL ARGEȘ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG

Str. Negru Vodă, nr. 127, județul Argeș
Tel/fax: 0248511034, 0248510055;
Mobil 0756.998.960; email: primarie@primariacampulung.ro



Direcția Tehnică și Urbanism
Compartiment Urbanism, Cadastru și Parcări
NR. 123/27.10.2024 (CRU) 27.10.2024

Aprob,
Primar
Elena-Valerica LASCONI

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

STUDIU DE OPORTUNITATE

*privind concesiunea terenului în suprafață de 7,50 mp situat în Municipiul Câmpulung
județul Argeș*

Având în vedere cererea nr. 123/26963/11.09.2024 a d-nei PĂTRAȘCU GEORGETA referitor la amenajarea/construirea accesului din exterior la apartamentul proprietate personală situat conform certificatului de urbanism nr. (R122) 266/05.08.2024, este necesară încheierea unui contract de concesiune pentru suprafața de 7,50 mp, teren aferent blocului de locuințe A 39.

SCOPUL CONCESIUNII

Scopul concesiunii de terenuri 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

Suprafața de 7,50 mp pentru care se doamna PĂTRAȘCU GEORGETA, solicită concesiunea, este situată în Municipiul Câmpulung. Este necesară intrarea în legalitate pentru CONSTRUIRE SCARĂ ACCES DIN EXTERIOR, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN LOCUINȚĂ ÎN CABINET MEDICAL, conform certificatului de urbanism nr. (R122)/266/05.08.2024.

Conform Hotararii Guvernului nr 447/2002-Anexa nr.3, imobilul în suprafață de 7,50 mp este situat pe proprietatea publica a Municipiului Campulung, județul Argeș.

MOTIVAȚIA:

Suprafața de 7,50 mp, care face obiectul prezentei documentatii, este teren aferent blocului de locuinte A 39 situat pe strada Frații Golești nr.7, cu regim de inaltime P+4E, zona fiscală B. Precizăm că doamna PĂTRAȘCU GEORGETA deține în nume de proprietar imobilul situat în Municipiul Câmpulung

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal intrarea în legalitate pentru utilizarea amplasamentului în suprafață de 7,50 mp aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung pe care PĂTRAȘCU GEORGETA intenționează să construiască o SCARĂ ACCES DIN EXTERIOR, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN LOCUINȚĂ ÎN CABINET MEDICAL la apartamentul situat în apartament ce urmează a avea destinația de cabinet medical, conform legislației în vigoare.

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 si social, realizarea obiectivului va conduce la obtinerea unor beneficii din venituri indirecte, constand in folosirea de catre PĂTRAȘCU GEORGETA a acestui teren. Prin concesiunea acestui spatiu, se va obține un venit la bugetul local.

NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

Nivelul minim al redeventei se propune a se raporta la hotararile anuale de stabilire a taxelor si impozitelor locale referitoare la concesionarea domeniului public.

Redeventa obtinuta ca urmare a concesiunii devine venit la bugetul local al Municipiului Campulung.

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

Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publica este concesiune directă, conform art.15, lit.e din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare care prevede:

ART. 15

Prin exceptie de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații:

- a) pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora;
- b) pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii;
- c) pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani;
- d) pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezaastre, potrivit legii;
- e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;
- f) pentru lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, pe baza documentațiilor de urbanism avizate potrivit legii.

DURATA :

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

CARACTERISTICILE CONCESIUNII

Zona de amplasare a obiectivului se afla într-un ansamblu de blocuri existente, într-un bloc de locuințe colective, categoria de folosință curți construcții. Conform PUG al Municipiului Câmpulung terenul este situat în zona rezidențială cu clădiri înalte.

Lucrarile de realizare pentru construire SCARĂ ACCES DIN EXTERIOR, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN LOCUINȚĂ ÎN CABINET MEDICAL vor fi executate cu respectarea Regulamentului Local de Urbanism aferent aprobat prin HCL nr. 135/2003, prelungit prin HCL nr. 145/2015 și HCL nr. 103/2018, iar scopul încheierii contractului de concesiune este intrarea în legalitate.

În vederea autorizării lucrărilor executate privind amenajarea accesului menționat anterior urmează a se încheia un contract de concesiune între doamna PĂTRAȘCU GEORGETA și Primăria Municipiului Câmpulung având ca obiect terenul afectat de amenajarea accesului, terenul fiind cupins în domeniul public al Municipiului Câmpulung, județul Argeș.

DATE TEHNICE ALE INVESTITIEI

- Pentru PĂTRAȘCU GEORGETA Primăria Mun.Câmpulung a emis certificatul de urbanism nr. (R122)/266/05.08.2024 pentru CONSTRUIRE SCARĂ ACCES DIN EXTERIOR, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN LOCUINȚĂ ÎN CABINET MEDICAL.

-Beneficiarul va face toate demersurile necesare pentru intrarea în legalitate, conform legislației în vigoare,

-Amenajarea/Arhitectura este în concordanță cu ambientul arhitectural zonal.

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

-Accesul trebuie să asigure circulația în zonă.

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

Solicitarea beneficiarului PĂTRAȘCU GEORGETA privind intrarea în legalitate, pentru CONSTRUIRE SCARĂ ACCES DIN EXTERIOR pe terenul aferent blocului de locuințe A 39 situat pe strada Frații Golești, nr. 7, o considerăm oportună și necesară.

Referitor la clădirile cu mai multe apartamente, proprietarii acestora, în conformitate cu prevederile art.40 alin. 2) din Legea nr.50/1991 dobândesc și o cotă-parte din dreptul de concesiune asupra terenului aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale.

ART. 40

(1) În cazul când într-o clădire se realizează mai multe apartamente și suprafețe locative cu altă destinație, proprietarii acestora dobândesc și o cotă-parte de proprietate asupra tuturor părților de construcție și instalații, precum și asupra tuturor dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, indiferent de tronsonul, scara sau etajul la care este situată proprietatea lor.

(2) O dată cu dreptul de proprietate asupra construcțiilor, în situația celor realizate în clădiri cu mai multe apartamente, proprietarul dobândește și o cotă-parte din dreptul de concesiune asupra terenului aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale.

(3) Cotele-părți prevăzute la alineatele precedente se determină proporțional cu suprafața utilă a locuințelor, a caselor de vacanță ori a suprafețelor cu altă destinație din clădire, după caz.

TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Având în vedere prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, realizarea procedurii de concesionare (respectiv încheierea contractului de concesiune directă) se va realiza într-un termen de maxim 60 de zile de la data intrării în vigoare a hotărârii Consiliului Local de aprobare a concesionării.

AVIZUL OBLIGATORIU AL ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE AL STATULUI MAJOR GENERAL privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz-NU este cazul.

AVIZUL OBLIGATORIU AL STRUCTURII DE ADMINISTRARE/ CUSTODELUI ARIEI NATURALE PROTEJATE

În cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respective al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structura de administrare/ custode - Nu este cazul.

Arh.Șef.DR.ARH.URB

Mădălina ZĂGĂRIN

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

Consilier,
Iuliana-Venera NICULESCU

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

Președinte de ședință
Ionel SPATE

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței





Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local nr. 133 din 30.10.2024

EVALUARE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE Municipiul CÂMPULUNG, Județul Argeș
Evaluator: Cîrstian Stan, e-mail: cirstian-stan@yahoo.com
Membru titular ANEVAR, Legitimația nr. 18137, specializare EPI

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară de tip teren intravilan
situată în Municipiul Câmpulung,

județul Argeș

NR. 37/10/2024

Proprietar: MUNICIPIUL CÂMPULUNG

Beneficiar: MUNICIPIUL CÂMPULUNG

Evaluator ANEVAR: ing. Cîrstian Stan

07.10.2024

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"

1. Prezenta lucrare a fost elaborată de Cîrstian Stan membru titular ANEVAR, cu leg. nr. 18137/2024 valabilă pentru anul 2024, 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,

3. Inspecția 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 7,50 mp., în vederea concesiunii, pentru informarea clientului.

5. Raportul de evaluare care urmează și pe care această scrisoare îl însoțește, constând din 26 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 4.9766 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.

Pitesti
07.10.2024

Evaluator autorizat
Cîrstian Stan

Documentul semnat în
original se află la dosarul
sedintei

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 oricărui 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 |
| Anexe: | 26 |

- Solicitare nr. 123/26963 din 11.09.2024;
- Contract de vânzare – cumpărare
- Studiul de oportunitate;
- Certificat de urbanism nr. 266 din 05.08.2024;
- Extras de Carte Funciară nr. 80140 – C1 – U31;
- Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil;
- Schiță plan de situație;
- Fotografii proprietate evaluată;
- Anexa date de piață teren intravilan mun. Câmpulung.

CAPITOLUL I: INTRODUCERE

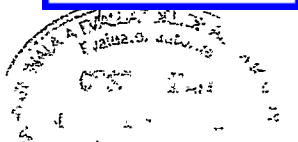
1.1.SINTEZA RAPORTULUI

| | |
|--------------------------------------|--|
| <i>Proprietatea evaluată :</i> | Teren intravilan, situat în mun. Câmpulung, 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> | 04.10.2024 |
| <i>Data evaluării:</i> | 05.10.2024 |
| <i>Data raportului:</i> | 07.10.2024 |
| <i>Scopul evaluării:</i> | Stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare de tip teren intravilan, la nivelul prețurilor practicate pe piața imobiliară în luna august – octombrie 2024, 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 3.300 lei echivalent 680 euro. |
| <i>Valoarea recomandată:</i> | Valoarea obținută prin Abordarea prin comparația vânzărilor la cursul de 4.9766 lei / EURO stabilit de BNR la data de 05.10.2024, este 3.300 lei echivalent 680 euro. Redevența minimă pentru concesiune: 132 lei/an |
| <i>Executantul evaluării:</i> | Cîrstian Stan, mun. Pitești, membru titular. jud.Argeș, |

Evaluator:

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

Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței



1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Ref. la proprietatea imobiliară evaluată, teren intravilan, situată în Municipiul Câmpulung, 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 04.10.2024 de către evaluator Cîrstian Stan în prezența reprezentantului proprietarului.

8. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistența din partea nici unei alte persoane.

9. Analizele și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Prezentul raport se supune Standardelor de Evaluare SEV - 2022 aprobate de către ANEVAR.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru Titular ANEVAR și a fost realizat pentru informarea clientului.

Evaluator:

Cîrstian Stan

Evaluator autorizat ANEVAR/Membru titular

Specializare EPI/Leg. 18137

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

CAPITOLUL II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETANȚA EVALUATORULUI

Evaluator membru titular ANEVAR: ing. Cîrstian Stan

- Evaluator proprietăți imobiliare
- Legitimație evaluator ANEVAR nr. 18137/2024
- 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 7,50 mp categoria de folosință curți - construcții situată în Câmpulung, 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. 266 din 05.08.2024;
- Extras de Carte Funciară nr. 80140 – C1 – U31;
- Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil;
- Schiță plan de situație;

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 deplină asupra terenului, considerat ca ipoteză de lucru în realizarea prezentului raport de evaluare.

2.5. TIPUL VALOARII ȘI DEFINIȚIA ACESTEIA

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

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

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

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

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobiliare

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/propietar și un cumpărător, independenți (nelegați prin relații preferențiale) și în care fiecare își cunoaște interesul, are convingerea satisfacției din tranzacția realizată, fără a fi constrânși 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 august – octombrie 2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată la data de **05.10.2024**, curs BNR : 1 EURO = 4.9766 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: | 04.10.2024 |
| Data evaluării: | 05.10.2024 |
| Data elaborării raportului de evaluare: | 07.10.2024 |

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 A, 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.Emil Gârleanu;
 - 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 verificator, așa cum se precizează la punctul 8, de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și a celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor

sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

2. Raportul de evaluare își pastrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate 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

oferțate 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, 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 km² și la o distanță de 52 km de Pitești (pe direcția N-

NE, pe șosea), 47 km de Curtea de Argeș (la E), 84 km de Brașov (la S-SV) și 66 km de Târgoviște (la V).

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

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

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

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

Localizare în oraș; vecinătăți

Proprietatea imobiliară teren intravilan și extravilan este amplasată în intravilanul Municipiului Câmpulung, județul Argeș, pe strada Frații Golești, nr. 7, în zona centrală, la cca. 300 m de Primăria municipiului.

Accesul auto și pietonal se realizează pe strada Emil Gârleanu, stradă asfaltată cu o bandă pe sens.

Tipul zonei: zona de amplasare a proprietății imobiliare este rezidențială cu locuințe unifamiliale, P, P+2E, P+4E și spații comerciale. Zona este ocupată predominant de proprietăți imobiliare rezidențiale, mai puțin terenuri libere.

Transportul public este disponibil, la cca. 100 m de terenul subiect se află stația de microbuze. Nivelul impozitelor pe clădiri în zona este unul normal, conform codului fiscal.

Access:

Auto: str. Frații Golești;

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 7,50 mp*”, situată în Câmpulung, str. Frații Golești, nr. 7., județul Argeș, proprietatea Mun. Câmpulung.

3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Proprietatea imobiliară - teren intravilan cu suprafața de 7,50 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 Frații Golești.

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 $S_T = 7,50$ mp.

Dimensiunile în plan ale terenului întregii incinte sunt :

- deschidere la drum – cca. 3,75

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. Frații Golești.

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 deținută în proprietate de către Mun. Câmpulung, fiind în domeniul public 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 piață realiste, în termeni mult schimbați fata de avântul anilor 2007/2008.

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

Câmpulung-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 Pitești și la 47 Km de Curtea de Arges.

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

Municipiul este format din 8 cartiere: Tabaci, Flămânda, Rotunda, Vișoi, Schei, Grui, Mărcuș, Valea Româneștilor, Apa 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 - 60 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 limitrofa a centrului municipiului continuă să fie percepută ca o piață atractivă, finanțatorii sunt mai precauți în privința proiectelor imobiliare dezvoltate. În cazul analizat prețurile practicate pe piața imobiliară specifică pentru terenuri din zona, cu caracteristici asemănătoare, sunt la un nivel mediu de **20-60 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 înredvențare, 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 înredvențarea 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 stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

| Utilizare analizată | 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 terenului considerat 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, reprezintă utilizarea care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente teren.

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

| Utilizare analizată | 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, cea mai 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 comparație 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 chiriașilor; 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 evidențieze 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 proprietatea subiect, am utilizat tehnicile de identificare cantitative, respectiv analiza pe perechi de date.

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

Analiza comparativă este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date sau analiza comparațiilor relative. Procesul analitic are patru etape:

- Identificarea elementelor de comparație ce afectează valoarea tipului de proprietate evaluată;
- Compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație (cantitativ și calitativ);
- Obținerea ajustării nete pentru fiecare tranzacție comparabilă și aplicarea ei asupra prețului (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 7,50 mp., categoria de folosință curți construcții

GRILA DATE DE PLAȚĂ TEREN INTRAVILAN – COMPARABILE

| Nr. Crt. | Proprietatea subiect | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
|----------|----------------------|---|---|---|
| | | www.vmexpertimobiliaremuscel.ro › campulung... | www.vmexpertimobiliamuscel.ro › campulung... | www.vmexpertimobiliamuscel.ro › campulung... |

| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 |
|----------------------|--|--|--|--|
| Preț ofertă €/mp | | 108 | 59 | 45 |
| Suprafața mp. | 7,50 | 231 | 860 | 1967 |
| Adresa | Câmpulung, Zona centrală | Câmpulung, Zona centrală | Câmpulung, Zona mediană | Câmpulung, Zona mediană |
| Deschidere la stradă | 3,75 | 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 actuală | Intravilan curți - construcții | Intravilan arabil | Intravilan arabil | Intravilan arabil |

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

1. Evaluarea terenului intravilan în suprafața de 7,50 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 | 108 | 59 | 45 |
| Tipul tranzactiei | | oferta | oferta | oferta |
| Ajustare pentru tip tranzactie (%) | -15% | - 16,2 | - 8,85 | - 6,75 |
| Pret ajustat (EUR/mp) | | 91,80 | 50,15 | 38,25 |
| 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 |
| Condiții de piață | octombrie 2024 | octombrie 2024 | octombrie 2024 | octombrie 2024 |
| Ajustare | | 0 | 0 | 0 |

**CORECTII SPECIFICE
 PROPRIETATII**

| | | | | |
|-----------------------|--|--------------------------|------------------------|-------------------------|
| Localizare | Câmpulung, str. Frații Golești, nr. 7, Zonă centrală | Câmpulung, Zonă centrală | 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 |
| Suprafața (mp) | 7,50 | 231 | 1071 | 1300 |
| Ajustare | | + | + | + |
| Deschidere | 3,75 | superior | superior | superior |
| Ajustare | | + | + | + |
| Utilitati disponibile | Toate | similară | similară | similară |
| Ajustare | | 0 | 0 | 0 |
| Zonare | superior | superior | inferior | inferior |
| Ajustare | | 0 | - | - |
| Alte aspecte | nu sunt | nu sunt | nu sunt | nu sunt |
| Ajustare | | 0 | 0 | 0 |
| Comparabile | | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
| Pret ajustat (EUR/mp) | | 91,80 | 50,15 | 38,25 |
| Suma ajustari | | | | |
| - negative | | 0 | 2 | 2 |
| - nule | | 11 | 9 | 9 |
| - pozitive | | 2 | 2 | 2 |
| 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 |
|---|---------------|------------------|------------------------|
| Comparabila 1 | 91,80 | pozitiv | superioară |
| Proprietatea subiect | - | - | - |
| Comparabila 3 | 50,15 | pozitiv | inferioară |
| Comparabila 2 | 38,25 | pozitiv | inferioară |
| Imobilul subiect se încadrează între proprietatea | Comparabila 1 | | |
| si proprietatea | Comparabila 2 | | |
| Imobilul subiect se aseamănă mai mult cu | Comparabila 1 | | |
| Valoarea unitară selectată (EUR/mp) | 91,80 | | |

| | |
|---|-------|
| Valoarea de piata selectata EUR - rotund | 680 |
| Valoarea de piata selectata LEI - rotund | 3.300 |

4.9766, 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 15 %, deoarece sunt preturi de ofertare. Procentajul de 15 %, 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 15 % 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 octombrie 2024. Nu au fost necesare corectii ;

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 corectii pozitive comparabilelor B și C, acestea situându-se într-o zonă mai favorabilă.

Acces: nu sunt necesare corectii;

Topografie: nu sunt necesare corectii ;

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

Utilitati: nu sunt necesare corectii ;

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

Deoarece in lucrarea prezenta se cere exprimarea unei singure valori si 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 **91,80 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 :

$$V_{\text{TEREN}} = 680 \text{ eur, respectiv } 3.300 \text{ lei}$$

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 7,50 mp fără număr cadastral și CF:
3.300 lei /25 ani = 132 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 7,50 mp.

Valoarea estimată lei = **3.300 lei**

Valoarea estimată Euro = **680 euro**

Pentru alegerea valorii finale sunt analizate următoarele criterii: adecvarea metodei folosite, precizia depreciilor, 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:**

3.300 LEI echivalent 680 EURO

Redevența minimă: 132 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,
07.10.2024

Întocmit,
Evaluator autorizat
ing. Cîrstian Stan

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

ANEXELE LA RAPORTUL DE EVALUARE

- Solicitare nr. 123/26963 din 11.09.2024;
- Contract de vânzare – cumpărare
- Studiul de oportunitate;
- Certificat de urbanism nr. 266 din 05.08.2024;
- Extras de Carte Funciară nr. 80140 – C1 – U31;
- Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil;
- Schiță plan de situație;
- Fotografii proprietate evaluată;
- Anexa date de piață teren intravilan mun. Câmpulung.

Doamna Primar

Subsemnata Patrascu Georgeta ,
proprietara a apartamentului din Campulung,
jud. Arges, va rog cu respect sa-mi
aprobati concesionarea unei suprafete de teren de 7,50 mp la adresa sus
mentionata, in baza Certificatului de urbanism nr . (R122)266 din 05.08.2024.

Prin certificatul de urbanism am solicitat :

- recompartimentare , renovare si construire scara acces din exterior
- schimbare functiune din locuinta in cabinet medical
- concesionare teren

Concesionarea terenului este necesara pentru acces din exterior in
cabinetul medical, fara a deranja locatarii.

Cu stima,
Va multumesc

Data: 11.09.2024

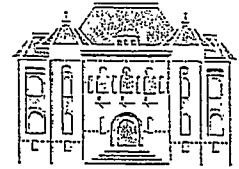
Patrascu Georgeta

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



JUDEȚUL ARGEȘ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG

Str. Negru Vodă, nr. 127, județul Argeș
Tel/fax: 0248511034, 0248510055;
Mobil 0756.998.960; email: primarie@primariacampulung.ro



Direcția Tehnică și Urbanism
Compartiment Urbanism, Cadastru și Parcări
NR. 123/27199/(PU) 27.200/12.09.2024.

Aprob,
Primar
Elena-Valerica LASCONI

Documentul semnat în
original se află la dosarul
sedinței

STUDIU DE OPORTUNITATE

*privind concesiunea terenului în suprafață de 7,50 mp situat în Municipiul Câmpulung
județul Argeș*

Având în vedere cererea nr. 123/26963/11.09.2024 a d-nei PĂTRAȘCU GEORGETA referitor la amenajarea/construirea accesului din exterior la apartamentul proprietate personală situat conform certificatului de urbanism nr. (R122) 266/05.08.2024, este necesară încheierea unui contract de concesiune pentru suprafața de 7,50 mp, teren aferent blocului de locuințe A 39.

SCOPUL CONCESIUNII

Scopul concesiunii de terenuri 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

Suprafața de 7,50 mp pentru care se doamna PĂTRAȘCU GEORGETA, solicită concesiunea, este situată în Municipiul Câmpulung. Este necesară intrarea în legalitate pentru CONSTRUIRE SCARA ACCES DIN EXTERIOR, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN LOCUINȚĂ ÎN CABINET MEDICAL, conform certificatului de urbanism nr. (R122)/266/05.08.2024.

Conform Hotararii Guvernului nr 447/2002-Anexa nr.3, imobilul în suprafață de 7,50 mp este situat pe proprietatea publică a Municipiului Campulung, județul Argeș.

MOTIVAȚIA:

Suprafața de 7,50 mp, care face obiectul prezentei documentatii, este teren aferent blocului de locuințe A 39 situat pe strada Frații Golești nr.7, cu regim de înălțime P+4E, zona fiscală B. Precizăm că doamna PĂTRAȘCU GEORGETA deține în nume de proprietar imobilul situat în Municipiul Câmpulung

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal intrarea în legalitate pentru utilizarea amplasamentului în suprafață de 7,50 mp aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung pe care PĂTRAȘCU GEORGETA intenționează să construiască o SCARĂ ACCES DIN EXTERIOR, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN LOCUINȚĂ ÎN CABINET MEDICAL la apartamentul situat apartament ce urmează a avea destinația de cabinet medical, conform legislației în vigoare.

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 si social, realizarea obiectivului va conduce la obtinerea unor beneficii din venituri indirecte, constand in folosirea de catre PĂTRAȘCU GEORGETA a acestui teren. Prin concesiunea acestui spatiu, se va obține un venit la bugetul local.

NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

Nivelul minim al redevenței se propune a se raporta la hotararile anuale de stabilire a taxelor si impozitelor locale referitoare la concesiunea domeniului public.

Redevanta obtinuta ca urmare a concesiunii devine venit la bugetul local al Municipiului Campulung.

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

Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publica este concesiune directă, conform art.15, lit.e din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare care prevede:

ART. 15

Prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiuna fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații:

a) pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora;

b) pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii;

c) pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani;

d) pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii;

e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;

f) pentru lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, pe baza documentațiilor de urbanism avizate potrivit legii.

DURATA :

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

CARACTERISTICILE CONCESTIUNII

Zona de amplasare a obiectivului se afla într-un ansamblu de blocuri existente, într-un bloc de locuințe colective, categoria de folosință curți construcții. Conform PUG al Municipiului Câmpulung terenul este situat în zona rezidențială cu clădiri înalte.

Lucrarile de realizare pentru construire SCARĂ ACCES DIN EXTERIOR, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN LOCUINȚĂ ÎN CABINET MEDICAL vor fi executate cu respectarea Regulamentului Local de Urbanism aferent aprobat prin HCL nr. 135/2003, prelungit prin HCL nr. 145/2015 și HCL nr. 103/2018, iar scopul încheierii contractului de concesiune este intrarea în legalitate.

În vederea autorizării lucrărilor executate privind amenajarea accesului menționat anterior urmează a se încheia un contract de concesiune între doamna PĂTRAȘCU GEORGETA și Primăria Municipiului Câmpulung având ca obiect terenul afectat de amenajarea accesului, terenul fiind cupins în domeniul public al Municipiului Câmpulung, județul Argeș.

DATE TEHNICE ALE INVESTITIEI

- Pentru PĂTRAȘCU GEORGETA Primăria Mun.Câmpulung a emis certificatul de urbanism nr. (R122)/266/05.08.2024 pentru CONSTRUIRE SCARĂ ACCES DIN EXTERIOR, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN LOCUINȚĂ ÎN CABINET MEDICAL.

-Beneficiarul va face toate demersurile necesare pentru intrarea în legalitate, conform legislației în vigoare,

-Amenajarea/Arhitectura este în concordanță cu ambientul arhitectural zonal.

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

-Accesul trebuie să asigure circulația în zonă.

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

Solicitarea beneficiarului PĂTRAȘCU GEORGETA privind intrarea în legalitate, pentru CONSTRUIRE SCARĂ ACCES DIN EXTERIOR pe terenul aferent blocului de locuințe A 39 situat pe strada Frații Golești, nr. 7, o considerăm oportună și necesară.

Referitor la clădirile cu mai multe apartamente, proprietarii acestora, în conformitate cu prevederile art.40 alin. 2) din Legea nr.50/1991 dobândesc și o cotă-parte din dreptul de concesiune asupra terenului aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale.

ART. 40

(1) În cazul când într-o clădire se realizează mai multe apartamente și suprafețe locative cu altă destinație, proprietarii acestora dobândesc și o cotă-parte de proprietate asupra tuturor părților de construcție și instalații, precum și asupra tuturor dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, indiferent de tronsonul, scara sau etajul la care este situată proprietatea lor.

(2) O dată cu dreptul de proprietate asupra construcțiilor, în situația celor realizate în clădiri cu mai multe apartamente, proprietarul dobândește și o cotă-parte din dreptul de concesiune asupra terenului aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale.

(3) Cotele-părți prevăzute la alineatele precedente se determină proporțional cu suprafața utilă a locuințelor, a caselor de vacanță ori a suprafețelor cu altă destinație din clădire, după caz.

TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Având în vedere prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, realizarea procedurii de concesiune (respectiv încheierea contractului de concesiune directă) se va realiza într-un termen de maxim 60 de zile de la data intrării în vigoare a hotărârii Consiliului Local de aprobare a concesiunii.

AVIZUL OBLIGATORIU AL ADMINISTRATIEI NAȚIONALE A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE AL STATULUI MAJOR GENERAL privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz - NU este cazul.

AVIZUL OBLIGATORIU AL STRUCTURII DE ADMINISTRARE/ CUSTODELUI ARIEI NATURALE PROTEJATE

În cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respective al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structura de administrare/ custode - Nu este cazul.

Arh.Șef.DR.ARH.URB

Mădălina ZĂGĂRIN

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

Consilier,
Iuliana-Veneța NICULESCU

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGES
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPULUNG

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. (R122) 206 din 05.08.2024

în scopul: RECOMPARTIMENTARE, RENOVARE
ȘI CONSTRUIRE SCARĂ ACCES DIN EXTERIOR;
SCHIMBARE FUNCȚIUNE DIN LOCUINȚĂ ÎN CABINET MEDICAL

Ca urmare a cererii adresate de PĂTRAȘCU GEORGETA cu domiciliul în județul Arges, municipiul Câmpulung, înregistrată la nr. 123/21441/(RU)21491 din 01.08.2024 .

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Arges, municipiul Câmpulung, numar cadastral/topografic:

80140-C1-U31 C.F. 80140-C1-U31.

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

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil proprietate privată, situat în intravilanul Municipiului Câmpulung, ZONA CENTRALĂ, UTR 1, conform PUG, amplasat în situl Urban "Orașul ISTORIC Câmpulung";
Proprietate privată a doamnei Pătrașcu Georgeta, necăsătorită, conform Act Notarial autentificat cu nr. 748 din 18.12.2017 emis de NP. Țuluca Andrei;
Conform extrasului de carte funciară de înformare emis în baza cererii 30304/17.07.2024- imobilul nu este grevat de sarcini;

2. REGIMUL ECONOMIC:

Destinația actuală-apartament în bloc de locuințe colective;
Categorია de folosință-curți construcții(teren cotă);
Conform PUG al Municipiului Câmpulung, imobilul este situat în ZONA CENTRALĂ, SUBZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI ÎNALTE (MAI MULT DE 3 NIVELURI);
Activități permise-locuire și complementare;
Interzise activități generatoare de noxe și zgomot care depășesc limitele parcelei;
Zona fiscală: B

3. REGIMUL TEHNIC:

Imobilul cu nr. cad 80140-C1-U31, nr. CF. 80140-C1-U31, în suprafață utilă de 65mp este apartament compus din trei camere și dependințe; 20mp teren, respectiv cota de 1,5% atribuită în folosință de Primăria Cîmpulung; Su=65.44mp, Sb=7.80mp; 5% din suprafața de folosință comună a imobilului;
Se propune, pentru apartamentul anterior descris, re compartimentare, renovare și construire scară de acces din exterior, precum și schimbarea funcțiunii din locuință în cabinet medical;
Lucrările se vor realiza respectând prevederile LEGII Nr. 196/2018 din 20 Iulie 2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
Utilități: apă, canalizare, gaze, energie electrică, telefonizare;
Accesul auto și pietonal se realizează din str. Frații Golești;
Amplasat în situl Urban "Orașul ISTORIC Câmpulung"-AG-II-s-A-13545;
În vederea realizării lucrărilor propuse se va obține acordul asociației de proprietari;
Totodată, în funcție de concluziile expertizei tehnice, dacă este cazul, aceasta se va întocmi pentru tot tronsonul și se va obține acordul autentic al tuturor proprietarilor existenți pe tronsonul pe care se află apartamentele ce fac obiectul investiției;

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
**RECOMPARTIMENTARE, RENOVARE ȘI CONSTRUIRE SCARĂ ACCES DIN EXTERIOR; SCHIMBARE
FUNCȚIUNE DIN LOCUINȚĂ ÎN CABINET MEDICAL**

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și ai formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului. În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) Certificatul de urbanism, inclusiv anexe (în copie);
b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de Carte Funciară de Informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;
c) Documentația tehnică — D.T., după caz (2 ex. originale), verificată și însușită tehnic și însoțită de deviz lucrări:

D.T.A.C.

D.T.A.D.

D.T.O.E.

- d) Avize și acorduri stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură:

alimentare cu apă Edilul CGA

gaze naturale Distrigaz Sud Rețele

canalizare Edilul CGA

telefonizare

alimentare cu energie electrică Distribuție Energie Electrică

deseurilor rezultate din activități de construire și/sau desființare conform prevederilor OG92/2021

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației DSP Argeș

protecția mediului APM Argeș

aviz Adm. de Drumuri

aviz S.G.A.

aviz Comisia de Circulație din cadrul Primăriei

aviz ANIF

aviz de principiu pt. lucrări de săpătură pe domeniul public

d.3) Alte acorduri/declarații:

Acord asociație de proprietari;

d.4) Avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

Dovadă Ordinul Arhitecților din România;

Extras de carte funciară actualizat

Extras de plan cadastral actualizat;

Contract cu Primăria Câmpulung privind concesiune teren domeniu public în vederea amenajării acces;

Aviz Direcția Județeană de Cultură Argeș;

d.5) studii de specialitate:

Expertiză tehnică;

Verificatori atestați;

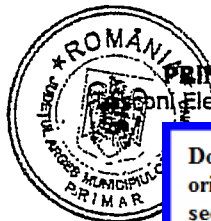
Plan de situație întocmit pe ridicare topografică vizată OCPI;

Deviz estimativ întocmit conform HG 907/2016 respectand prevederile Codului Fiscal privind valoarea impozabila pe mp.

- e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului
- f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii): taxă A.C., taxă timbru O.A.R.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DEȘFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.



PRIMAR,
Elena Valerica

Documentul semnat in original se află la dosarul sedinței

SECRETAR GENERAL,
Simion Ramona

Documentul semnat in original se află la dosarul sedinței

ARHITECT ȘEF,
Zăgărin Mădălina

Documentul semnat in original se află la dosarul sedinței

Întocmit: Zăgărin Mădălina

Achitat taxa de: 8 lei, conform chitanța nr 22491 seria AA din 01.08.2024 in valoare de 8 lei.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de _____.

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Întocmit: _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____.



ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE
IMOBILIARĂ

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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 80140-C1-U31 Câmpulung

Nr. cerere 35277
Ziua 11
Luna 09
Anul 2024

Cod verificare
100176325706



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:327/VIII
Nr. cadastral vechi:212/A39-C-0-3

Adresa: Loc. Câmpulung,

Jud. Arges,

Părți comune: acoperis, casa scarii, holuri, subsol

| Nr crt | Nr. cadastral | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe |
|--------|---------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|--|
| A1 | 80140-C1-U31 | - | 65 | - | 25/1000 | apartament compus din trei camere si dependinte; 20 mp teren respectiv cota de 2,5% atribuita in folosinta de Primaria Campulung; Su=65,44 mp; Sb=7,80 mp; 5% din suprafata de folosinta comuna a imobilului |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|---|-----------|
| 18537 / 19/12/2017 | |
| Act Notarial nr. 748, din 18/12/2017 emis de Tuluca Andrei; | |
| B2 | A1 |
| Intabulare, drept de PROPRIETATE-bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 | |
| 1) PATRASCU GEORGETA, necasatorita | |

C. Partea III. SARCINI .

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

PLASAMENT ȘI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

(întravilan)

Scara 1:100

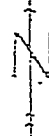
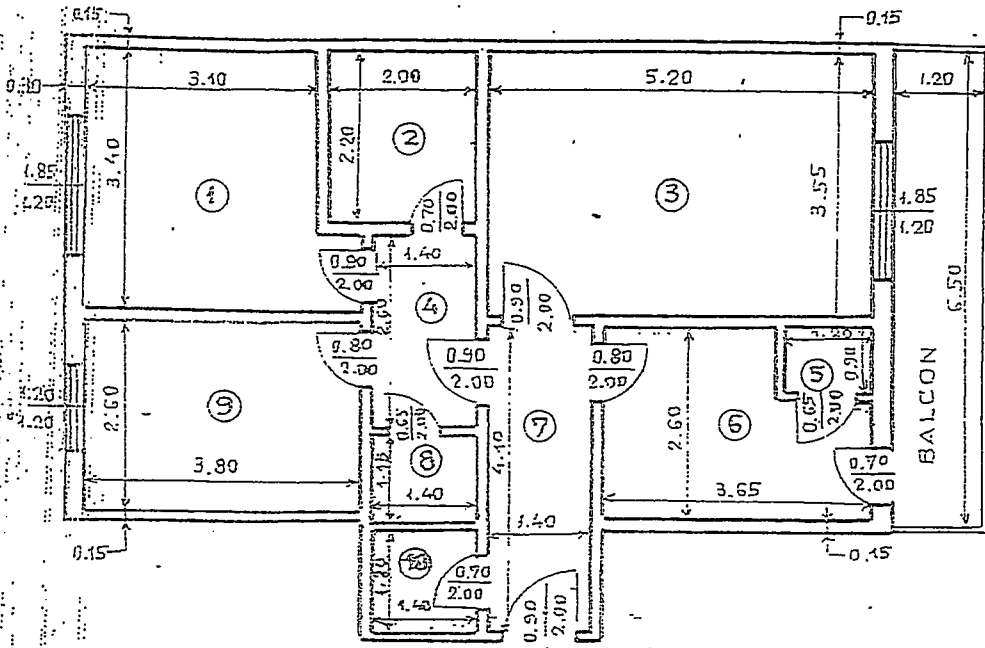
Arges
 JI adm: Mun. Câmpulung Muscel
 RUTA: 013490
 a imobilului:

Numele și prenumele proprietarului:
HASAN EROL și HASAN ELENA

Adresa:

Str.
 Loc. Mun. Câmpulung Muscel
 Județul Argeș

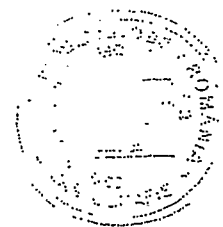
dastral al bunului imobil 212
C13



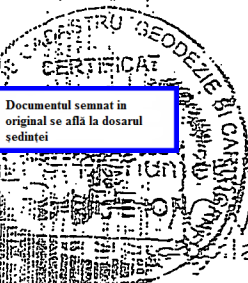
↑ Acces

RECAPITULATIE

| Nr. inc. | DENUMIRE ÎNCAPERE | S. utilă m ² |
|-----------------------|-------------------|-------------------------|
| 1 | Dormitor | 10.54 |
| 2 | Baie | 4.40 |
| 3 | Camera de zi | 18.46 |
| 4 | Hol | 3.64 |
| 5 | Camara | 1.08 |
| 6 | Bucătărie | 8.41 |
| 7 | Hol | 5.74 |
| 8 | Debara | 1.61 |
| 9 | Dormitor | 9.88 |
| 10 | Wc. serviciu | 1.68 |
| Total suprafață utilă | | 65.44 |
| Suprafață balcon | | 7.80 |
| TOTAL | | 73.24 |



26 Iunie 2001



Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței

executantului:

Cămin nr. 4520 594/2001

Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței

SISTEM DE PROIECTARE:

DATA 26 / XI / 2001

Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

Între subsemnații:

1. Soții, **HASAN EROL**, cetățean român, domiciliat în municipiul Câmpulung,
jud. Argeș

și **HASAN ELENA**, cetățean român, domiciliată în municipiul
Câmpulung, jud. Argeș,

în calitate de vânzatori, și -----

2. **PATRAȘCU GEORGETA**, cetățean român, necăsătorită, domiciliată în
municipiul Câmpulung,
jud. Argeș,

în calitate de
cumpărătoare, -----

a intervenit prezentul contract de vânzare cumpărare în următoarele condiții:

Subsemnații soți, Hasan Erol și Hasan Elena, vindem cu data de astăzi, în deplină proprietate, cumpărătoarei Pătrașcu Georgeta, apartamentul proprietatea noastră, compus din trei camere și dependințe, având suprafața utilă de 65,44 mp. și suprafața balconului 7,80 mp., situat în municipiul Câmpulung, jud. Argeș, înscris în cartea funciară nr. 80140-C1-U31, a municipiului Câmpulung (număr CF vechi 327/VIII), număr cadastral 80140-C1-U31, (număr cadastral vechi 212/A39-C-0-3), conform încheierii nr. 4388/13.12.2001 a Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Câmpulung. -----

Împreună cu apartamentul menționat mai sus, transmitem cumpărătoarei și dreptul de coproprietate asupra părților din imobil, care prin natura sau destinația lor sunt în folosință comună, în cotă de 5%, precum și dreptul de folosință asupra suprafeței de 20 mp. teren aferent locuinței, respectiv cota indiviză de 2,50% din terenul atribuit de Primăria municipiului Câmpulung, pentru construcția blocului, teren care urmează regimul juridic reglementat de art. 36 al. 2 din Legea nr. 18/1991, privind fondul funciar. -----

Subsemnații vânzatori, arătăm că am dobândit apartamentul descris mai sus prin cumpărare, în timpul căsătoriei noastre, în baza contractului de vânzare cumpărare nr. 2117/06.02.1991, încheiat cu I.J.G.C.L. Arges-O.J.C.V.L. Pitești, cu credit acordat de stat conform contractului de împrumut nr. 477/06.02.1991 încheiat cu Filiala CEC Câmpulung, credit care este achitat integral așa cum rezultă din adeverința nr. 2027/24.10.1995 eliberată de Filiala CEC Câmpulung, jud. Argeș. -----

Subsemnații soți, Hasan Erol și Hasan Elena, precizăm că nu am încheiat convenție matrimonială și suntem căsătoriți sub regimul comunității legale. -----

Subsemnații soți, Hasan Erol și Hasan Elena, declarăm pe proprie răspundere, cunoscând prevederile art. 326 Cod penal privind falsul în declarații următoarele: -----

-suntem singurii proprietari ai apartamentului ce face obiectul prezentului contract, fiind singurele persoane îndreptățite să semneze prezentul contract, nu cunoaștem vicii ascunse ale acestui apartament, apartamentul în întregime, sau părți ale acestuia, nu a făcut și nu face obiectul vreunei înstrăinări către persoane fizice sau juridice prin acte juridice incluzând, dar fără a se limita la acestea, orice

municipiul Câmpulung, jud.Argeș, adeverinței nr.60025787138/12.12.2017 eliberată de Societatea CEZ Romania SA și extrasului de cont în perioada 01.01.2017 – 05.12.2017 eliberat de Societatea ENGIE Romania SA. -----

Intrarea în posesie asupra apartamentului de către cumpărătoare se va face la data de 31 martie 2018 și noi, vânzătorii, ne obligăm să achităm cheltuielile de întreținere ale apartamentului și până la predarea efectivă a acestuia. -----

Noi, vânzătorii, garantăm pe cumpărătoare contra evicțiunii și a viciilor apartamentului, conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Cod civil. A fost îndeplinită de către cumpărătoare obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil. -----

Subsemnata, **PĂTRAȘCU GEORGETA**, necăsătorită, am cumpărat apartamentul compus din trei camere și dependințe, descris mai sus, pentru prețul de 185.384 lei (unasutaoptzecișicincimiiitreisuteoptzecișipatrului), echivalentul a 40.000 euro (patruzecimii euro), la cursul BNR al euro de 4,6346 lei/euro, valabil astăzi, 18 decembrie 2017, am achitat integral acest preț vânzătorilor astăzi, data autentificării prezentului înscris, prin virament bancar și cunosc situația de fapt și de drept a apartamentului cumpărat, despre care știu că a fost dobândit de vânzatori așa cum s-a arătat mai sus, știu că este transmisibil, nu este grevat de sarcini și servituți, nu este scos din circuitul civil și înțeleg să-l dobândesc la preț și în condițiile prevăzute în prezentul contract, cu al cărui conținut mă declar de acord, fără a exonera pe vânzatori de răspunderea pentru evicțiune și viciile apartamentului, conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Cod civil. -----

Subsemnații soți, Hasan Erol și Hasan Elena, declarăm că am pus la dispoziția cumpărătoarei Certificatul de performanță energetică a clădirii nr.006435/09.12.2017 certificat întocmit de inginer auditor energetic Cinca Cornei - Marian, conform căruia apartamentul este clasificat în clasa energetică B, iar eu, cumpărătoarea, declar că am primit acest certificat și am luat cunoștință despre conținutul acestuia. -----

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărătoare, în sarcina căreia se află și cheltuielile de întabulare. -----

Noi, vânzătorii, ne declarăm în mod expres de acord cu întabularea dreptului de proprietate al cumpărătoarei în cartea funciară a apartamentului ce formează obiectul prezentului înscris. -----

Noi, părțile contractante, declarăm în condițiile Legii nr.241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, că ni s-au adus la cunoștință obligațiile ce le avem în privința declarării prețului real al vânzării și ne asumăm în întregime riscurile dovedirii ca nereal sau neserios a prețului declarat. -----

Lucrările de publicitate imobiliară se vor îndeplini de notarul public, potrivit dispozițiilor Legii nr.7/1996. -----

Tehno-redactat și autentificat de notarul public Țuluca Andrei, la sediul biroului, în municipiul Câmpulung, strada Frații Golești nr. 20 B, județul Argeș, astăzi, 18 decembrie 2017, într-un exemplar original pentru arhiva biroului notarial și cinci exemplare duplicat, din care un exemplar duplicat pentru arhiva biroului notarial, un exemplar duplicat pentru Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară și trei exemplare duplicat s-au eliberat părților. -----

VÂNZĂTORI

HASAN EROL
HASAN ELENA

CUMPĂRĂTOARE

PĂTRAȘCU GEORGETA

FOAIE DE CAPAT

Număr de proiect : - 20/i/2024

Denumirea proiectului - reconfigurare , renovare si construire scara
acces din exterior
- schimbare functiune din locuinta in cabinet
medical
- concesionare teren

Localitatea si adresa lucrării - mun. Campulung ,
jud. Arges

Faza de proiectare - certificat de urbanism ; concesionare teren

Proiectant : - A&V Arh. House Concept SRL

Beneficiarul - Patrascu Georgeta

Adresa beneficiar : - mun. Campulung ,
jud. Arges

Data : Iulie 2024

FISA DE RESPONSABILITATI

Proiectant : A&V Arh. House Concept SRL
- arhitectura - arh. Buta Andreea



Arhitect cu drept de semnatura

Arhitect cu drept de semnatura

Beneficiar:
Patrascu Georgeta
mun. Campulung, jud. Arges

MEMORIU TEHNIC

GENERALITATI

1. Amplasament - mun. Campulung M,
jud. Arges
2. Încadrarea in normativ P100/2013 :
 - zona seismica $a_g = 0,30$
 - perioada de colt $T_c = 0,7$ sec
 - categoria de importanta "C"
 - grad de rezistenta la foc II
3. Zona climaterica II
4. Utilitati :

| | |
|------------------------------------|-----------------------------|
| - bransament de apa | - racord la rețeaua șradala |
| - alimentarea cu energie electrica | - racord la rețeaua șradala |
| - canalizare menajera | - racord la rețeaua șradala |
| - racord telefonic | - racord la rețeaua șradala |
| - gaze | - racord la rețeaua șradala |

Constructii propuse:

- recompartimentare , renovare si construire scara acces din exterior
- schimbare functiune din locuinta in cabinet medical
- concesionare teren

ARHITECTURA

Regim juridic

Apartamentul este proprietatea beneficiarei Patrascu Georgeta , conform contract de vanzare cumparare nr. 748 din 18.12.2017

Regim tehnic

Tema de proiectare

- recompartimentare , renovare si construire scara acces din exterior
- schimbare functiune din locuinta in cabinet medical

Propunere proiect

Prin proiect se propune urmatoarea solutie :

Recompartimentare , renovare si construire scara acces din exterior

Recompartimentarea apartamentului presupune :

- demolarea peretilor despartitori de la camera si debara;
- desfacerea tamplariei din lemn la bucatarie si hol;
- reamplasarea usii de acces de la bucatarie catre balcon.

Se propune crearea unui acces direct din exterior in apartament pe fatada estica.

Lucrarile necesare pentru realizarea accesului din exterior sunt:

- se demoleaza zidaria parapetului de la balcon , pe o latime de 1,00 m; se modifica tamplaria de pvc la balcon , pentru a monta o usa cu dimensiuni de 1,00x2,10 m;

- se monteaza o scara metalica ; scara are latime de 1,20 m, podest de 1,20x1,50 m si 5 trepte 15x28 cm; se realizeaza din teava rectangulara 30x40 mm, trepte din tabla profilata , balustrada si mana curenta din teava rectangulara 35 mm cu inaltime de 1,00 m;

- scara este demontabila; se ancoreaza cu suruburi conexpand in trotuarul de beton.

Schimbare functiune din locuinta in cabinet medical

Apartamentul cuprinde camera de zi , doua dormitoare, bucatarie, hol si doua bai.

Pentru schimbarea functiunii din locuinta in cabinet medical, se fac urmatoarele modificari:

- bucataria se transforma in sala de asteptare; camera de zi se transforma in cabinet medical; dormitorul in suprafata de 10,54 mp se transforma in cabinet medical; dormitorul in suprafata de 9,88 mp se transforma in sala de tratament.

- se refac finisajele , instalatiile electrice si sanitara, conform noii destinatii de cabinet medical cu respectarea legislatiei in vigoare.

Concesionare teren

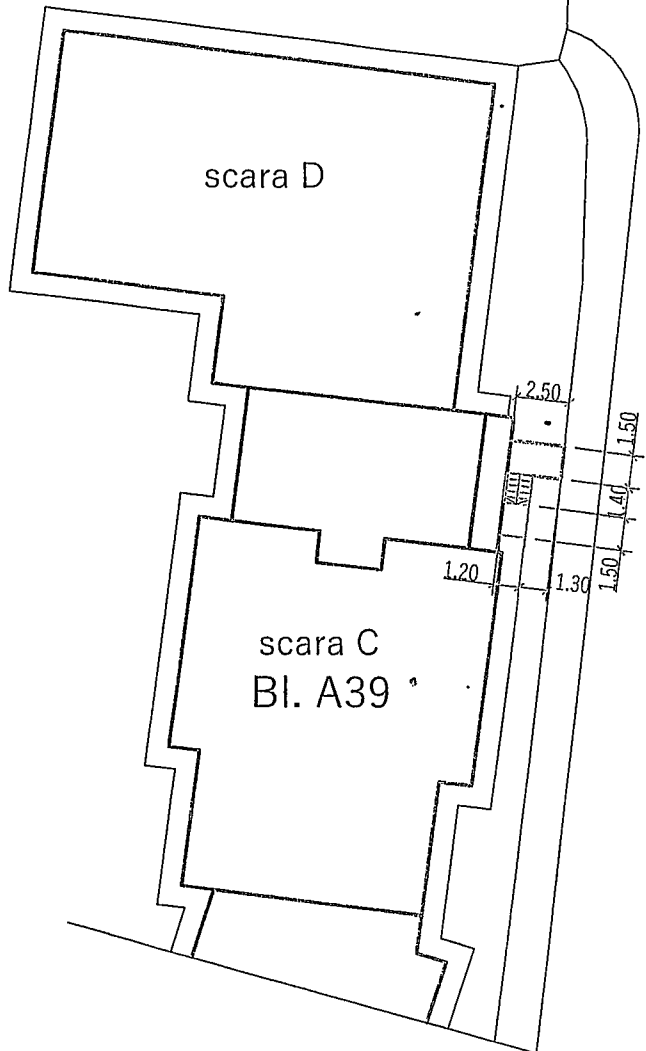
Pentru acces in cabinetul medical , se propune concesionarea unei suprafete de teren, astfel:

- alee cu latime de 1,50 m si lungime de 2,50m, in suprafata de 3,75 mp; suprafata scara metalica 3,75 mp. Suprafata totala concesionata 7,50 mp.

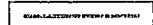
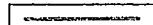
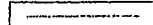

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
5393

intocmit
Andreea
Buta arh. Buta Andreea

Documentul semnat in
original se afla la dosarul
sedintei



PLAN DE SITUATIE SC 1:250

-  - APARTAMENT PATRASCU GEORGETA
-  - BLOC A39
-  - SCARA ACCES
-  - Concesionare teren S = 7,50 mp

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
6893

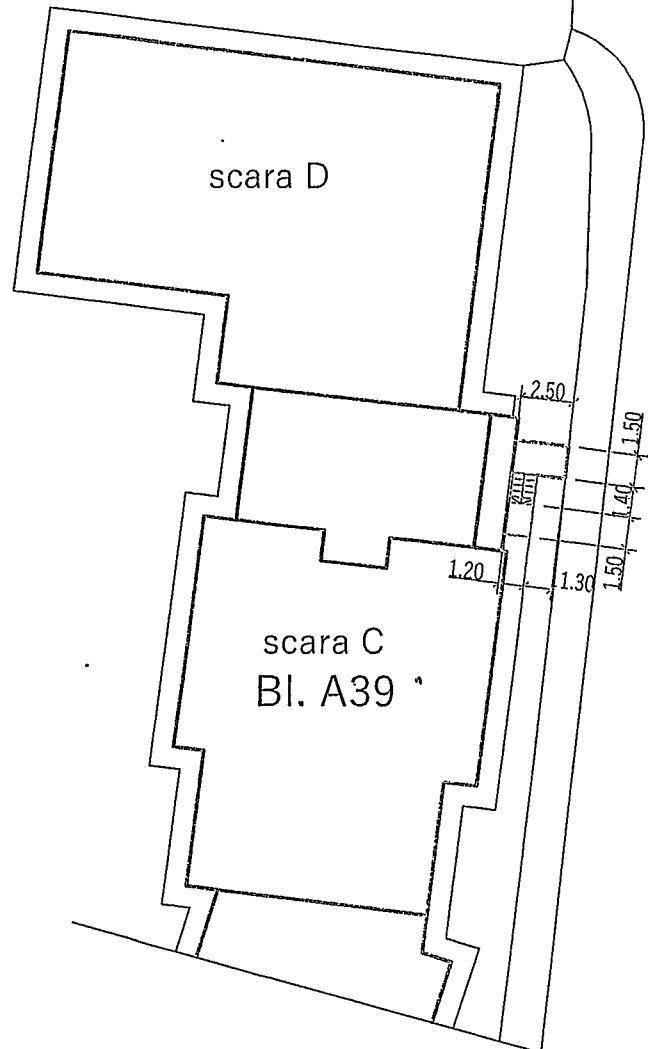
Documentul semnat in
original se afla la dosarul
sedintei

Documentul semnat in
original se afla la dosarul
sedintei

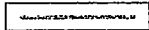

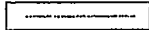

| | | |
|---|--|--------------------------------------|
| Proiectant : A&V ARH.HOUSE CONCEPT SRL CUI 153314 ; J03/1980/1991 Campulung - Muscel, jud. Arges | Beneficiar : PATRASCU GEORGETA mun. Campulung, jud. Arges | Nr. proiect 20/1/2024 |
| proiect arhitectura: arh. Buta Andreea | Scara 1:250 CONSTRUIRE SCARA EXTERIOARA SI RAMPA PENTRU PERSOANE CU DIZABILITATI SCHIMBARE FUNCTIUNE DIN LOCUINTA IN CABINET MEDICAL | I aza D.I.A.C. P. Buta A 03 |
| desenat: arh. Buta Andreea | Data IUL. 2024 PLAN DE SITUATIE | |

P. Buta Andreea
10222-112222

Documentul semnat in
original se afla la dosarul
sedintei



PLAN DE SITUATIE SC 1:250

-  - APARTAMENT PATRASCU GEORGETA
-  - BLOC A39
-  - SCARA ACCES
-  - Concesionare teren S = 7,50 mp

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
6893

Documentul semnat in
original se afla la dosarul
sedintei

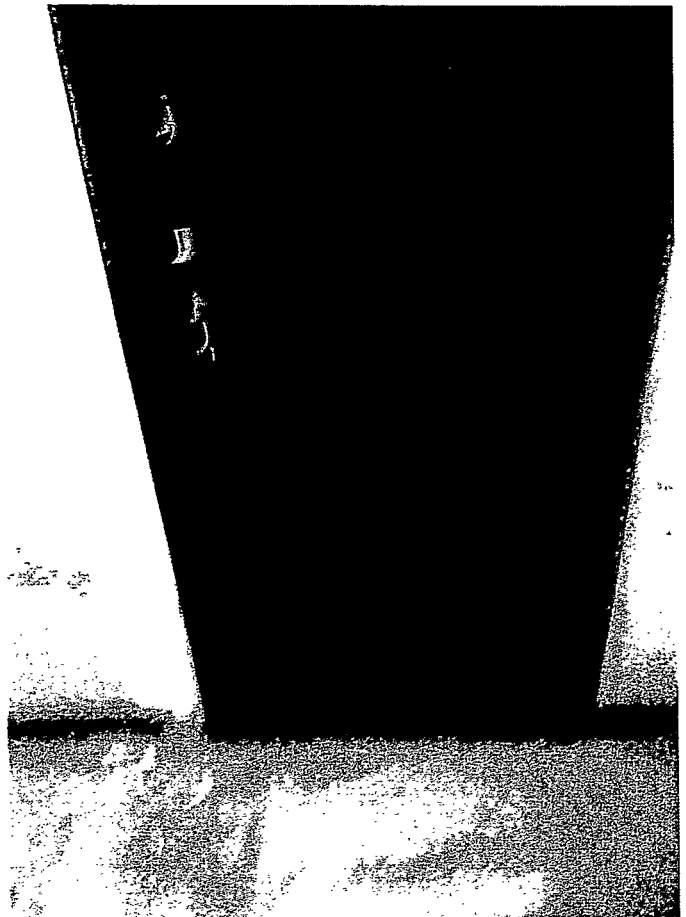
Documentul semnat in
original se afla la dosarul
sedintei

S.R.L.
CAMPULUNG ARGEZ

| | | |
|---|---|-------------------------|
| Proiectant : A&V ARH.HOUSE.CONCEPT SRL CUI 153314 ; J03/1980/1991 Campulung - Muscel, jud. Arges | Beneficiar : PATRASCU GEORGETA mun. Campulung, jud. Arges | Nr. projec 20/i/2024 |
| proiect arhitectura: arh. Buta Andreea | Scara 1:250 CONSTRUIRE SCARA EXTERIOARA SI RAMPA PENTRU PERSOANE CU DIZABILITATI SCHIMBARE FUNCTIUNE DIN LOCUINTA IN CABINET MEDICAL, | Lista D. I. A. C. |
| d desenat: arh. Buta Andreea | Data IUL. 2024 PLAN DE SITUATIE | Planşa A 03 |

Arh. Andreea Buta
15.07.2024

Documentul semnat in
original se afla la dosarul
sedintei





ANEXA DATE DE PIATĂ
TEREN INTRAVILAN - CÂMPULUNG

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

Postat 30 septembrie 2024

Teren de vanzare 1071 mp, Campulung, Arges

35 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 1 071 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren de vanzare 1071 mp, Campulung, Arges
Vand teren într-o zona rezidențială în dezvoltare.

45.278265°N 25.038554°E

Terenul este racordat la rețeaua de apă potabilă, are apometru montat în camin subteran; este instalat cablu subteran de forță pe sub strada Gruului, de la proprietate până pe stâlpul de vis-à-vis; la fel, este trasă fibră optică subteran, pe sub strada Gruului, până pe stâlpul de vis-à-vis. Rețeaua de gaze este în imediata apropiere; la fel, canalizarea. Accesul se face direct din strada Gruului, dar terenul este în planul 2, așa cum rezultă din schița atașată.

Lotul 2 - 1071 mp x 35 EUR / mp = 37.485 EUR

Nu raspund la telefon, transmiteti mesajele dvs. prin OLX.

Multumesc.

ID: 103203748 Vizualizări: 1127

Postat 24 septembrie 2024

Teren Intravilan

20 102 €

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 874 m²

DESCRIERE

Vand Teren Intravilan Campulung

Strada Horia, Visoi

874 metri patrati

ID: 269794403 Vizualizări: 528

074 478 8385

Comparabila C

TEREN INTRAVILAN 1967 MP CAMPULUNG

88 000 €

45 €/m²

Campulung, Arges

Teren de vânzare

1967m²

Tip teren:intravilan

Suprafață utilă:1.967 m²

Gard:da

Tip acces:asfaltat

Tip vânzător::agenție

Descriere

Agentia VM EXPERT IMOBILIARE MUSCEL ofera spre vanzare teren intravilan cu suprafata de 1967 mp, situat la 500 m de primaria Campulung. Se preteaza pentru o proprietate rezidentiala de vis. Are o deschidere 25ml si lungime 78ml. Pentru informații suplimentare și pentru a discuta detaliile acestui teren promițător, vă invităm să ne contactați. Această oportunitate nu ar trebui ratată pentru cei care aspiră la construirea viitorului într-un mediu rezidențial distinct și rafinat. Dispune de toate utilitățile la limita proprietatii.

Mai mult

Actualizat: 23.09.2024

Publicat: 21.04.2024

ID: 8593889

Raportează

ID în birou: CP2010219

Teren stradal iesire Campulung spre Brasov

63 650 €

50 €/m²

Campulung, Arges

Teren de vânzare

1273m²

Tip teren:de construit

Locație:suburbana

Suprafață utilă:1.273 m²

Dimensiuni:fără informații

Gard:da
Tip acces:asfaltat
Imprejurimi:camp deschis
Media:electricitategazcanalizareapă curentă
Tip vânzător:agenție

Descriere

Agentia noastra va propune spre vanzare un teren stradal situat la iesirea din Campulung spre Brasov, pe strada Traian (cu 2 benzi pe sens), pretabil atat pentru constructie rezidentiala / casa vacanta cat si comercial (magazin desfacere, hala productie). Terenul are o suprafata de 1273 mp si deschide de 16 m. La 5 minute Lidl, la 10 minute Kaufland. Prin pozitia sa, terenul se adreseaza atat celor ce doresc sa fie aproape de natura, Cabana Voina si barajul fiind la o distanta de maxim 20 de minute, cat si celor care cauta o oportunitate pentru a isi incepe o afacere sau doresc sa si-o extinda.

Mai mult

Actualizat: 16.09.2024

Publicat: 19.04.2024

ID: 8590772

<https://www.romimo.ro> > ... > De vanzare

Teren intravilan Campulung Muscel-Apa Sarata 11 000 EUR negociabil

Arges, Campulung-Muscel Vezi pe hartă

Valabil din 25.09.2024 17:59:33

Descriere

Teren intravilan situat in Campulung Muscel, Str.Drumul Godeni, nr.10, Jud.Arges, in suprafata de 1.645 mp din care suprafata de 22mp teren curti constructii ocupat de statia de gaze si suprafata de 1623mp teren arabil.Tel o733 808 824

Conform certificatului de urbanism, terenul este construibil.

<https://www.vmexpertimobiliaremuscel.ro> > campulung...

TEREN INTRAVILAN 700 MP VISOI CAMPULUNG

42,000 €

ID CP2015738

Teren de 700 mp de vânzare

Est, Campulung-Muscel

VM EXPERT IMOBILIARE MUSCEL ofera spre vanzare teren intravilan 700 mp in zona visoi, la limita terenului avem toate utilitatile. Este o zona superba pentru casa viselor dumneavoastra. Tel 0757 799 282

Citește mai mult

| |
|-----------------|
| Tip teren |
| Construcții |
| Suprafață teren |
| 700 mp |

| | |
|---|--------------------------------|
| • | Unitate Suprafață |
| | 1 mp |
| • | Front stradal |
| | 15.0 m |
| • | Număr fronturi stradale |
| | 1 |
| • | Deschidere la |
| | Șosea |
| • | Distanța față de drum județean |
| | 100.0 km |
| • | Distanța față de utilități |
| | 5.0 m |
| • | Clasificare |
| | Intravilan |
| • | Disponibilitate |
| | Imediat |

Facilități

Acces auto
 Apă
 Canalizare
 Curent
 Gaz
 Iluminat stradal
 La șosea
 Mijloace de transport în comun
 Parcare deschisă
 Străzi asfaltate

Comparabila A

TEREN INTRAVILAN 231 MP, CENTRAL, CAMPULUNG

ID CP1967233

25,000 € (negociabil)

Teren de 231 mp de vânzare

Central, Campulung-Muscel

VM EXPERT IMOBILIARE MUSCEL ofera spre vanzare teren intravilan in zona centrala in suprafata de 231 mp. Terenul are toate actele avizate cu certificat de urbanism avizat pentru constructie P +2, toate utilitatile diponibile.Tel 0757799282

Citeste mai mult

| | |
|---|-------------------|
| • | Tip teren |
| | Construcții |
| • | Suprafață teren |
| | 231 mp |
| • | Unitate Suprafață |
| | 1 mp |
| • | Deschidere la |

| |
|------------------------------|
| Drum principal |
| • Distanța față de utilități |
| 55.0 m |
| • Clasificare |
| Intravilan |
| • Disponibilitate |
| Imediat |

Facilități

Acces auto
 Apă
 Canalizare
 Curent
 Gaz
 Iluminat stradal
 La șosea
 Mijloace de transport în comun
 Străzi asfaltate
 Vedere spre oraș

Comparabila B

TEREN 860 MP INTRAVILAN, IN ZONA REZIDENTIALA CAMPULUNG MUSCEL

ID CP1935518

50,000 €

Teren de 860 mp de vânzare
 Nord-Est, Campulung-Muscel

Agentia VM EXPERT IMOBILIARE MUSCEL ofera spre vanzare un teren cu suprafata de 860 mp intravilan, situat in zona rezidentiala Campulung Muscel, avand toate utilitatile la limita proprietatii. Pret 50.000 euro.Tel 0757 799 282

Citeste mai mult

| |
|---------------------------|
| • Suprafață teren |
| 860 mp |
| • Unitate Suprafață |
| 1 mp |
| • Număr fronturi stradale |
| 1 |
| • Deschidere la |
| Șosea |

• Distanța față de utilități

1.0 m

• Disponibilitate

Imediat

Facilități

- Acces auto
- Apă
- Canalizare
- Curent
- Gaz
- La șosea



Președinte de ședință,
Ionel STATE

Documentul semnat in
original se află la dosarul
ședinței