



HOTĂRÂREA nr. 8 din 30.01.2025

privind aprobarea concesiunii terenului în suprafață de 3,20 mp aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung, situat în Câmpulung, str. Șoseaua Națională, nr.167, aferent apartamentului proprietate personală a lui Popa Ilie - Claudiu

Consiliul Local al Municipiului Câmpulung, județul Argeș, întrunit în ședință ordinară în data de 30 ianuarie 2025;

Având în vedere :

- Cererea înregistrată la institutia noastră nr. 123/16194/26.06.2024, prin care Popa Ilie - Claudiu, în calitate de proprietar al imobilului situat în municipiul Câmpulung, str. Șoseaua Națională, nr. 167, județul Argeș, conform Sentinței civile nr. 893/11.04.2017, pronunțată de Judecătoria Câmpulung în dosarul nr. 2190/205/2016, a solicitat concesiunea terenului în suprafață de 3,20 mp., în vederea intrării în legalitate cu construcția balconului în proiecția celor de la etajele superioare, aferentă apartamentului proprietate personală, compus din 4 (patru) camere de locuit și dependințe cu suprafața utilă de 82,10 mp, imobil având număr cadastral 82342-C1-U12, intabulat în CF nr. 82342 - C1 - U12 a Municipiului Câmpulung, județul Argeș;
- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Câmpulung înregistrat sub numărul 124/2387 din 20.01.2025 prin care se propune concesiunea terenului în suprafață de 3,20 mp aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung, situat în Câmpulung, str. Șoseaua Națională, nr. 167, aferent apartamentului proprietate personală a lui Popa Ilie - Claudiu;
- Raportul Serviciului Juridic, Agricol și Relații cu Publicul și Arhivă din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Câmpulung, înregistrat sub numărul 124/2410 din 20.01.2025 cu privire la aprobarea concesiunii terenului în suprafața de 3,20 mp aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung, situat în Câmpulung, str. Șoseaua Națională, nr. 167, aferent apartamentului proprietate personală a lui Popa Ilie - Claudiu;
- Studiul de oportunitate înregistrat sub nr. 123/26861/(RU)/26862/10.09.2024;
- Raportul de evaluare întocmit pentru determinarea redevenței de evaluator 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, modificat și completat,

Consiliul Local al Municipiului Câmpulung HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Studiul de oportunitate înregistrat sub nr. 123/26861 / (RU) 26862 / 10.09.2024 pentru concesionarea terenului în suprafață de 3,20 mp aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung, situat în municipiul Câmpulung, str. Șoseaua Națională, nr. 167, județul Argeș, studiu prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se aprobă concesionarea terenului în suprafață de 3,20 mp aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung, situat în Câmpulung, str. Șoseaua Națională, nr. 167, aferent apartamentului proprietate personală a lui Popa Ilie - Claudiu, conform Sentinței civile nr. 893 / 11.04.2017, pronunțată în dosarul nr. 2190/205/2016 de Judecătoria Câmpulung, județul Argeș.

Art. 3. – (1) Se aprobă nivelul redevenței de 100 lei/an, stabilit la nivel minim conform Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR ing. Cîrstian Stan, raport prevăzut în anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 4. – Termenul de concesiune este de 10 (zece) 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, Administrație Publică și Agricol.

Art. 7. – Prezenta hotărâre va fi afișată și publicată pentru aducerea ei la cunoștință publică și va fi comunicată în termen legal:

- Instituției Prefectului - Județul Argeș;
- Primarului Municipiului Câmpulung;
- Direcției Economice și Fiscale;
- Direcției Tehnice, Urbanism și Situații de Urgență;
- Domnului Popa Ilie - Claudiu;
- Serviciului Juridic, Agricol și Relații cu Publicul și Arhivă.

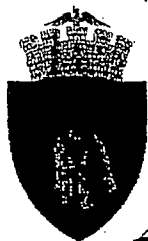
Municipiul Câmpulung, 30.01.2025

Președinte de ședință,
Adrian VLĂDAU

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



JUDEȚUL ARGEȘ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG

Str. Negru Vodă, nr. 127, județul Argeș
Tel/fax: 0248511034, 0248510055;

Mobil 0756.998.960; email: primarie@primariacampulung.ro



Direcția Urbanism, Cadastru și Parcări

Compartiment Urbanism, Cadastru și Parcări

nr. 123 / 26861 / (CRU) 26862 / 10.09.2024.

Aprob,

Primar

Elena Valerica LASCONI



Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesiunea terenului în suprafață de 3,20 mp situat în Municipiul Câmpulung
Șoseaua Națională, nr. 167, județul Argeș

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

OBIECTUL CONCESIUNII

Proprietatea beneficiarului este situată la adresa Șoseaua Națională, nr. 167,
Municipiul Câmpulung, județul Argeș.

Apartamentul care face obiectul prezentei documentații se află într-un bloc de locuințe cu regim de înălțime P+2E, zona fiscală C.

Suprafața care se va concesiunea este de **3,20 mp** (2,70x1,20m, conform releveu apartament)-Necesară în vederea intrării în legalitate pentru construirea unui balcon.

Destinația: apartament de locuit.

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

MOTIVATIA:

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal intrarea în legalitate pentru utilizarea amplasamentului pe care dl. Popa Ilie-Claudiu a construit un balcon în proiecția celor de la etajele superioare, la apartamentul proprietate personală conform Sentinței Civile nr. 893/11.04.2017 a Judecătoria Câmpulung, județul Argeș.

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

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la obținerea unor beneficii din venituri indirecte, constând în folosirea de către dl. Popa Ilie-Claudiu a acestui teren.

Prin concesiunea acestui spațiu, se va obține o chirie, care se va constitui venit la bugetul local.

NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

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

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

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

Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publica este concesiune 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 dezastru, 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 să prelungească durata contractului cu o perioadă de până la 5 ani.

CARACTERISTICILE CONCESIUNII

Zona de amplasare a obiectivului se afla într-un ansamblu de blocuri existente, 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 a balconului au fost executate, iar scopul încheierii contractului de concesiune este intrarea în legalitate.

În vederea autorizării lucrărilor executate privind balcon se va încheia un contract de concesiune pentru terenul afectat, aflat în domeniul public al Municipiului Câmpulung, județul Argeș.

DATE TEHNICE ALE INVESTITIEI

-Beneficiarul Popa Ilie Claudiu a obținut de la Primaria Campulung Certificatul de Urbanism nr.(RU122)186/14.06.2024.

-Prin certificatul de urbanism se menționează că „În vederea autorizării lucrărilor executate privind balcon se va încheia un contract de concesiune pentru terenul afectat, aflat în domeniul public”.

-Beneficiarul va face toate demersurile necesare în vederea obținerii autorizației de construire, conform legislației în vigoare, pentru intrarea în legalitate.

-Apartamentul în urma amenajărilor are aceeași suprafață.

-Racordurile sanitare, de apă-canal se vor păstra, nefiind necesare alte racorduri pentru utilități.

-Arhitectura va fi în concordanță cu ambientul arhitectural zonal.

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

-Accesele sunt realizate astfel încât să se 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 Popa Ilie Claudiu privind intrarea în legalitate pentru construirea unui balcon în proiecție, aferent apartamentului proprietate personală o considerăm oportună și necesară.

Referitor la clădirile cu mai multe apartamente, proprietarii acestora, în

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

Avand in vedere prevederile Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, realizarea procedurii de concesionare (respectiv incheierea contractului de concesiune directa) se va realiza intr-un termen de maxim 60 de zile de la data intrarii in vigoare a hotararii Consiliului Local de aprobare a concesionarii.

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

AVIZUL OBLIGATORIU AL STRUCTURII DE ADMINISTRARE/ CUSTODELUI ARIEI NATURALE PROTEJATE

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.Şef.DR.ARH.URB
Mădălina ZĂGĂRIN

Documentul semnat in
original se află la dosarul
sedinței

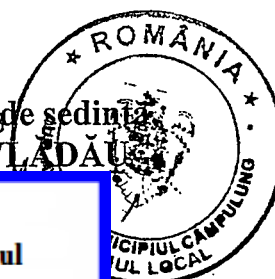
Consilier Urbanism,

Iuliana NICULESCU

Documentul semnat in
original se află la dosarul
ședinței

Președinte de ședință
Adrian VLĂDAU

Documentul semnat in
original se află la dosarul
ședinței





Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local nr. 8 din 30.01.2025

 ROMANIABOOK E-mail: mlpat@romaniabook.ro;	EXPERTIZA TEHNICA	DATA
	EXPERT TEHNIC MLPAT	02.10.2024
	AUTORIZAT-MDRAP-EXIGENTA A1 si A2	NR INREGISTRARE 10-008/Z/24
Numar Contact: 0771 362 767;		

RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA MLPAT

PRIVITOR LA ELABORAREA DOCUMENTATIEI PENTRU OBTINERE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE

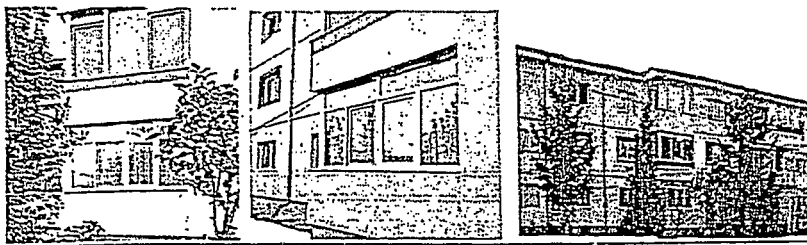
PENTRU LUCRARI BALCON - LUCRARI EXECUTATE

PENTRU APARTAMENTUL DIN LOC. CAMPULUNG, STR. SOSEAUA NATIONALA NR. 167,

JUD. ARGES, FAZA D.T.A.C.,

CONFORM C.U. NR. (R122)186 din 14.06.2024 EMIS DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPULUNG

JUDETUL ARGES



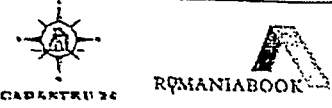
- DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EXPERTIZA: 02.10.2024
- BENEFICIAR: POPA ILIE CLAUDIU
- UTILIZAREA RAPORTULUI: ELABORAREA DOCUMENTATIEI PENTRU OBTINERE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE PENTRU LUCRARI BALCON - LUCRARI EXECUTATE

1. MOTIVUL SOLICITARII PREZENTEI DOCUMENTATII TEHNICE

Beneficiarul solicita prezenta Expertiza Tehnica pentru ELABORAREA DOCUMENTATIEI PENTRU OBTINERE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE PENTRU LUCRARI BALCON - LUCRARI EXECUTATE.

Obiectul de studiu al prezentului document tehnic este apartamentul de la adresa LOC. CAMPULUNG, STR. SOSEAUA NATIONALA NR. 167, JUD. ARGES.

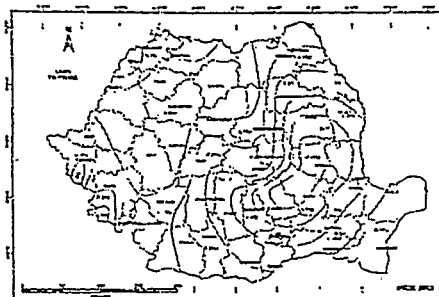


 E-mail: mlpat@romaniabook.ro;	EXPERTIZA TEHNICA EXPERT TEHNIC MLPAT AUTORIZAT MDRAP-EXIGENTA A1 si A2	DATA 02.10.2024
		NR INREGISTRARE 10-008/Z/24
	Numar Contact: 0771 362 767;	

2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

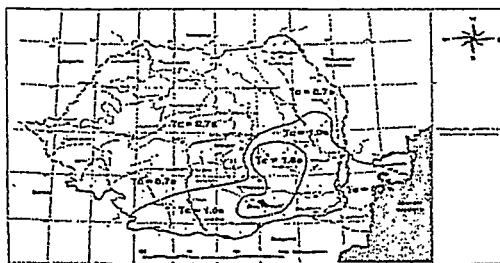
2.1. Varsta constructiei: circa 42 ani

2.2. Zona seismică în care este amplasată clădirea se caracterizează conform P 100-1/2013, prin coeficientul $ag=0,30$ g, perioada de colt $T_c=0.70$ s. Zona seismică se caracterizează prin intensitate seismică VI grade MKS.



2.3. Construcția se află amplasată într-o zonă cu încărcarea din zapadă de 150 daN/m^2 conform Cod Proiectare CR 1-1-3-2012;

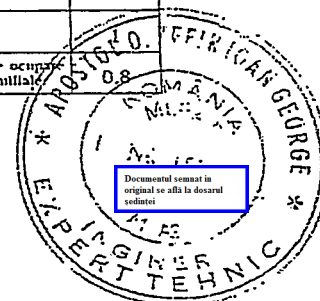
2.4. În conformitate cu Cod Proiectare CR 1-1-4-2012, privind încărcările din vânt amplasamentul se situează într-o zonă caracterizată printr-o presiune de $0,5 \text{ kPa}$




2.5. Conform P 100/2013 clădirea se încadrează în clasa de importanță „III”, clădire de tip curent.

2.6. Categoria de importanță „C”

Clasa de importanță	Tipuri de clădiri	γ_I
I	Clădiri cu funcțiuni esențiale, a căror integritate pe durata cutremurelor este vitală pentru protecția civilă: stațiile de pompieri și scuturile poliției; spitale și alte construcții aferente serviciilor sanitare care sunt dotate cu secții de chirurgie și de urgență; clădirile instituțiilor cu responsabilitate în gestionarea situațiilor de urgență, în apărarea și securitatea națională; stațiile de producere și distribuție a energiei și/sau care asigură servicii esențiale pentru celelalte categorii de clădiri menționate aici; garajele de vehicule ale serviciilor de urgență de diferite categorii; rezervoare de apă și stații de pompare esențiale pentru situații de urgență; clădiri care conțin gaze toxice, explozivi și alte substanțe periculoase.	1.4
II	Clădiri a căror rezistență seismică este importantă sub aspectul consecințelor asociate cu prăbușirea sau avarierea gravă: <ul style="list-style-type: none"> • clădiri de locuit și publice având peste 400 persoane în aria totală expusă • spitale, altele decât cele din clasa I, și instituții medicale cu o capacitate de peste 150 persoane în aria totală expusă • penitenciare • aziluri de bătrâni, creșe • școli cu diferite grade, cu o capacitate de peste 200 de persoane în aria totală expusă • auditorii, salii de conferințe, de spectacole cu capacitate de peste 200 de persoane • clădirile din patrimoniul național, muzee etc. 	1.2
III	Clădiri de tip curent, care nu aparțin celorlalte categorii	
IV	Clădiri de mică importanță pentru siguranța publică, cu grad redus de ocupare și/sau de mică importanță economică, construcții agricole, locuințe unifamiliale	



 ROMANIABOOK E-mail: mlpat@romaniabook.ro;	EXPERTIZA TEHNICA	DATA
	EXPERT TEHNIC MLPAT	02.10.2024
	AUTORIZAT MDRAP-EXIGENTA A1 si A2 Numar Contact: 0771 362 767;	NR INREGISTRARE 10-008/Z/24

3. DOCUMENTE CE STAU LA BAZA PREZENTEI LUCRARI.

3.1. In vederea executarii prezentei lucrari Beneficiarul a disponibilizat urmatoarele:

-Plan existent si plan propus, memoriu arhitectura

3.2. Prezenta lucrare are la baza actuala legislatie tehnica in vigoare, si anume:

- Indrumator privind cazuri particulare de expertizare tehnica a cladirilor pentru cerinta fundamentala „rezistenta mecanica si stabilitate” C254-2017

- P 100-3/2019 - Codul de evaluare si proiectare a lucrarilor de consolidare la cladiri existente, vulnerabile seismic. Vol. 1 - Evaluare;

- P 100-3/2019 - Codul de evaluare si proiectare a lucrarilor de consolidare la cladiri existente, vulnerabile seismic. Vol. 2 - Consolidare;

- CR 0-2012 - Cod de proiectare. Bazele proiectarii structurilor in constructii;

- P 100-1/2013 - Cod de proiectare seismica – Partea I – Prevederi de proiectare pentru cladiri;

- NP 112-2014 – Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directa;

- CR 6 – 2013 – Cod de proiectare pentru structuri din zidarie;

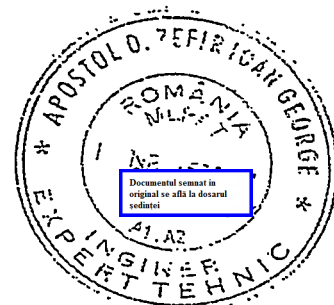
- NP 007-1997 – Normativ pentru proiectarea structurilor in cadre din beton armat;

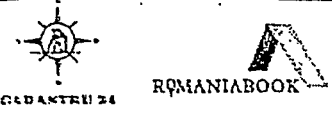
- Alte normative si standarde privind calculul constructiilor.

Obligativitatea realizarii expertizei tehnice a constructiei existente, afectata de cutremure, prin investigatii nedistructive si teoretice (analize numerice), pentru asigurarea protectiei antiseismice in conditii de rezistenta, stabilitate si deformabilitate controlata, este prevazuta in mod expres in urmatoarele documente tehnice si juridice:

- Ordin nr. 226/2018 privind “Regulamentul de atestare tehnico-profesionala a specialistilor cu activitati de constructii”;

- Cod de proiectare seismica a constructiilor de locuinte social-culturale, agrozootehnice si industriale (P 100-1/2013);

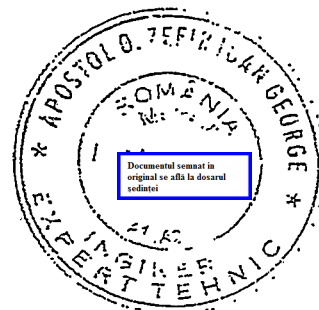


 CLADANTRU 24 ROMANIABOOK E-mail: mlpat@romanlabook.ro;	EXPERTIZA TEHNICA	DATA
	EXPERT TEHNIC MLPAT	02.10.2024
	AUTORIZAT MDRAP-EXIGENTA A1 si A2	NR INREGISTRARE 10-008/Z/24
Numar Contact: 0771 362 767;		

- Codul de proiectare seismică – Partea III : prevederi pentru evaluarea seismică a clădirilor existente, indicativ P100 – 3/2019, publicat în Monitorul Oficial nr. 647 bis/01.10.2009 (intrat în vigoare la 01.01.2010);
- Hotărârea Guvernului României nr. 486/1993 privind "Creșterea siguranței în exploatarea a construcțiilor și instalațiilor care reprezintă surse mari de risc" (M.O. V/263-23.09.1993);
- Ordonanța Guvernului României nr. 20/1994 privind "Punerea în siguranța a fondului construit existent";
- Hotărârea Guvernului României nr. 492/2018 privind aprobarea "Regulamentului privind controlul de stat al calitatii în construcții";
- Norme metodologice de aplicare a Ordonanței Guvernului nr. 20/1994 privind punerea în siguranța a fondului construit existent, nr. 30.654/2.162/M.C. (M.O. VI/289-12.10.1994);
- Ordinul M.L.P.A.T nr. 31/N/1995 – Metodologia de stabilire a categoriei de importanța a construcțiilor;
- H.G.R. nr. 742/2018 Regulamentul de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor;
- Legea nr. 10/1995 privind "Calitatea în construcții";
- Hotărârea Guvernului nr. 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții.

3.3. Documentația de față va fi utilizată – după caz – la:

- a) Elaborarea proiectelor și detaliilor de execuție pentru lucrările de intervenții asupra clădirii, reglementate de prevederile HG 766/1997 (actualizată în decembrie 2008), Legii nr. 10/1995. H.G.R 742/2018 și la obținerea acordului de la Inspectoratul de Stat în Construcții;
- b) Obținerea Autorizației de construire/reparații/extindere/desființare conform prevederilor Legii nr. 50/1991 și a modificărilor/completărilor ulterioare;
- c) Elaborarea temelor de proiectare pentru lucrările propuse prin Certificatul de Urbanism;
- d) Caiet de sarcini pentru achiziția Studiului de Fezabilitate;
- e) Pentru înscrierea construcției în Cartea Funciara;



 E-mail: mipat@romaniabook.ro;	EXPERTIZA TEHNICA	DATA
	EXPERT TEHNIC MLPAT	02.10.2024
	AUTORIZAT MDRAP-EXIGENTA	NR INREGISTRARE
	A1 si A2	10-008/Z/24
	Numar Contact: 0771 362 767;	

f) Obținerea unui punct de vedere al Primăriei privind lucrările de amenajare

4. Descriere imobil

- Construcția datează din aproximativ anul 1982.
- Regim de înălțime: S+P+2E;
- Structura imobilului este cu fundații continue cu stâlpi și centuri din b.a
- Pereti compartimentare sunt din zidărie de cărămidă și bca
- Planșeul peste nivele este din beton armat
- Accesul pe nivele se face din interior pe scări din beton armat

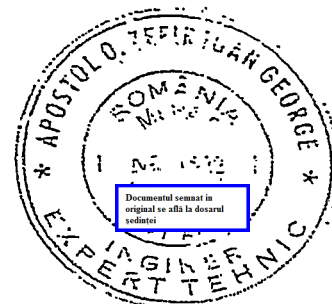
Nota Informativa:

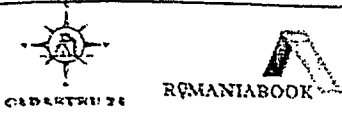
Conform prevederilor din Indrumator cap. 3.3, Pentru clădirile cu structură din beton armat, peretii de închidere și compartimentare pot fi încadrați din punct de vedere al modului de alcatuire în două categorii:

-Categororia 1: pereti cu rigiditate redusa la actiuni in planul lor, realizati in solutie usoara (pereti din sticla, pereti din gips carton, masti cu tencuiala pe plasa rabitz etc.), pereti neiramati realizati din zidarie de orice tip (zidarie cu elemente de argila arsa sau beton celular autoclavizat, elemente de zidarie pline sau cu goluri) sau parapet de zidarie de orice tip;

-Categororia 2: pereti realizati din zidarie de orice tip (zidarie cu elemente din argila arsa sau beton celular autoclavizat, elemente de zidarie pline sau cu goluri), iramati in ochiurile cadrelor de beton sau otel, sau in golurile peretilor de beton.

Peretii ce fac obiectul prezentei documentatii tehnice se incadreaza in Categoria 1, conform pct 3.3.a: „ Pentru cazurile de reconfigurare a peretilor nestructurali incadrati in categoria 1, expertiza tehnica pentru cerinta fundamentala „ rezistenta mecanica si stabilitate” se efectueaza fara evaluarea seismica a cladirii existente in ansamblu”



 E-mail: mlpat@romaniabook.ro;	EXPERTIZA TEHNICA	DATA
	EXPERT TEHNIC MLPAT	02.10.2024
	AUTORIZAT MDRAP-EXIGENTA	NR INREGISTRARE
	A1 si A2	10-008/Z/24
Numar Contact: 0771 362 767;		

4.1 Modificarile solicitate:

Conform planurilor anexate, prin tema de proiectare, se propun urmatoarele lucrari de constructii:

- Construire balcon (incaperea 10 din releveul actual) pe fundatia din b.a.; peretii laterali din zidarie de caramida si tamplarie din PVC cu geam termopan; lucrare termoizolata si vopsita la culoarea imobilului (blocului)
- Desfiintare tamplarie si parapete de sub geam si creare gol de trecere in balcon (incaperea 10 din releveul actual) dinspre bucatarie (incaperea 3 din releveul actual)

Nu s-a intervenit in nici un fel asupra instalatiilor comune ale blocului (sanitare, termice sau electrice).

Dupa realizarea compartimentarilor propuse, s-a continuat cu refacearea finisajelor si a instalatiilor interioare.

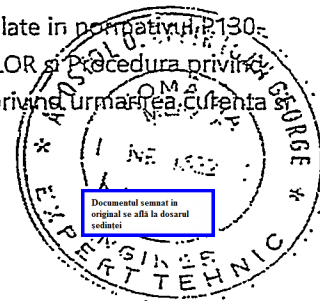
Lucrarile propuse nu au afectat rezistenta mecanica sau stabilitatea structurii imobilului si nu vor afecta nici partile din constructia existenta care sunt proprietate comuna si sunt folosite in comun cu ceilalti proprietari, inclusiv coloanele de instalatii si ventilatie.

INDICATORI TEHNICI AUTORIZATI si MENTINUTI:

Se va avea in vedere asigurarea stabilității elementelor de construcții prin susțineri și sprijiniri, până la înlăturarea lor, balustrade de protecție, plase de protecție, inscripții de avertizare și interzicerea accesului în zonă a persoanelor care nu sunt implicate în activitatea de santier de la punctul de lucru respectiv. Înainte de începerea lucrărilor și la schimbarea specificului acestora, personalul muncitor va fi instruit corespunzător operațiunilor ce urmează să le efectueze.

5. URMARIREA IN TIMP A CLADIRII IN PERIOADA CONSTRUCTIEI SI IN CEA DE EXPLOATARE

Principiile generale ale urmaririi comportarii constructiilor sunt formulate in ~~normativul 130-~~ 1999 **NORMATIV PRIVIND COMPORTAREA IN TIMP A CONSTRUCTIILOR** si Procedura privind activitatile de control efectuate pentru aplicarea prevederilor legale privind urmarirea curenta



Documentul semnat in original se afla la dosarul sedintei

 ROMANIA BOOK E-mail: mlpat@romaniabook.ro;	EXPERTIZA TEHNICA	DATA
	EXPERT TEHNIC MLPAT	02.10.2024
	AUTORIZAT MDRAP-EXIGENTA A1 si A2	NR INREGISTRARE 10-008/Z/24
Numar Contact: 0771 352 767;		

speciala a comportarii în exploatare a constructiilor - indicativ PCU 004, in care se precizeaza urmatoarele:

- Urmărirea comportării în timp a constructiilor se realizeaza atat in perioada de executie, cat si în cea de exploatare ;
- Incadrarea in categoria de urmarire se face de catre proiectantul constructiei;
- Urmărirea comportării în timp a constructiilor noi si a cladirilor situate in vecinatate se desfasoara pe baza unui program unic cadru de urmarire;

Organizarea urmaririi in timp cade in sarcina beneficiarului constructiei. Lucrarile de urmarire vor fi realizate de unitati specializate, independente de constructor.

Pe baza programului de monitorizare, executantii lucrarilor de urmarire vor întocmi proiecte de detaliu (proiecte tehnologice) pentru realizarea fiecărei categorii de lucrari. Aceste proiecte de detaliu vor fi supuse aprobării proiectantului de rezistenta.

Lucrarile de urmarire in timp a cladirii in perioada constructiei si in exploatare se incadreaza la urmarire curenta.

6. ORGANIZAREA DE SANTIER SI MASURI DE SANATATE SI SECURITATE IN MUNCA

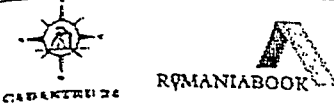
Lucrarile de executie se vor desfasura numai în limitele incintei detinute de titular si nu vor afecta domeniul public. Pe durata executării lucrarilor de construire se vor respecta urmatoarele:

- Legea nr. 319/2006 cu privire la protectia muncii republicata în Monitorul Oficial al

Romaniei nr. 47/29.01.2001;

- M.M.P.S. - Ord. Nr. 578/1996 si Ministerul Sanatatii - Ord. Nr 5840/1996 privind "Norme generale de protectie a muncii";



 E-mail: mlp@romaniabook.ro;	EXPERTIZA TEHNICA	DATA
	EXPERT TEHNIC MLPAT	02.10.2024
	AUTORIZAT MDRAP-EXIGENTA	NR INREGISTRARE
	A1 si A2	10-008/Z/24
Numar Contact: 0771 362 767;		

- H.G. 971/2006 --privind cerinte minime pentru semnalizare de securitate si/sau sanatate la locul de munca;

- H.G. 300/2006 - privind cerinte minime de securitate si sanatate pentru santierele temporare sau mobile;

- M.M.P.S. - Ord. Nr. 136/1995 privind "Norme specifice de securitatea muncii pentru prepararea, transportul, turnarea betonului si executarea lucrarilor de BA si BP";

Regulament privind protectia si igiena muncii in constructii aprobat cu ordin MLPAT nr.9/N/15.03.1993;

- Norme de protectia muncii elaborate de Ministerul Transporturilor;

- Alte acte normative in vigoare in domeniu la data executarii propriu-zise a lucrarilor.

Se vor respecta intocmai normele privind semnalizarea santierelor si dirijarea corecta a circulatiei in zona de lucru prin plantarea de panouri si semnale luminoase de avertizare.

In perioada de constructie se va face instructajul prealabil tuturor celor care actioneaza in zona de lucru, insistandu-se in special asupra urmatoarelor prevederi:

1. Manevrarea corecta a utilajelor de constructii si instruirea muncitorilor ce lucreaza in raza de activitate a utilajelor (macarale, masini de sapat, de imprastiat, de compactat);
2. Un instructaj special trebuie facut celor care actioneaza in raza utilajelor actionate electric sau in zona retelelor electrice pentru evitarea electrocutarii muncitorilor;
3. Pentru prevenirea si stingerea incendiilor, precum si pastrarea normelor de lucru din zona cu pericol de explozie se vor respecta prevederile din N.P.C.I.P.C 1977 cap. 8.1. sau alte norme specifice;
4. Pe toata durata executiei, santierele vor fi dotate cu panouri cuprinzand norme de tehnica securitatii si protectia muncii specifice operatiilor de lucru, iar personalul de conducere al punctului de lucru, va verifica respectarea prevederilor de S.S.M.

Cand apar probleme deosebite pe santier se va solicita responsabilului SSM elabrorarea de prevederi speciale de S.S.M. pentru ca executia sa se desfasoare fara pericol de accidente materiale sau umane.



 E-mail: mlpat@romaniabook.ro;	EXPERTIZA TEHNICA	DATA
	EXPERT TEHNIC MLPAT AUTORIZAT MDRAP-EXIGENTA A1 si A2 Numar Contact: 0771 362 767;	02.10.2024
		NR INREGISTRARE 10-008/Z/24

In cazuri speciale pentru operatiuni la care nu s-au elaborat norme, constructorul va anunta beneficiarul si proiectantul pentru a intocmi instructiunile de lucru, inaintea inceperii executiei acestora.

6. CONCLUZII SI RECOMANDARI

In aceste conditii se certifica prin prezentul raport de expertiza ca amenajarile prezentate mai sus nu au afectat negativ rezistenta si stabilitatea imobilului, la sarcini seismice sau la solicitari din exploatare si nu schimba negativ clasa de risc seismic a acestuia si se considera ca modificarile ce vor fi executate respecta cerintele fundamentale privind calitatea in constructii, inclusiv „rezistenta mecanica si stabilitate”, parametrii urbanistici raman neschimbati.

Prezentul raport tehnic a fost executat la cererea beneficiarilor in vederea obtinerii autorizatiei de construire LUCRARI BALCON - LUCRARI EXECUTATE.

Modificarile propuse se vor executa ingrijit.

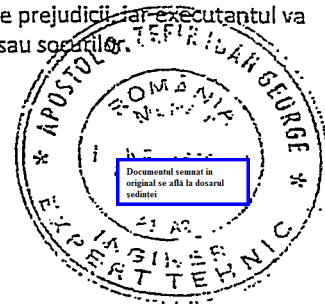
Pe tot timpul executiei lucrarilor vor fi luate in vedere masuri de protectie a muncii conform prevederilor “Regulamentului privind protectia si igiena muncii in constructii.” aprobat cu ordinul 9/15.03.1993 al MLPAT, precum si prevederile “Normativului de prevenire si stingere a incendiilor pe durata executarii lucrarilor de constructii si instalatii aferente acestora.” – C300/1994.


Au fost luate in analiza recomandari si incadrari ale constructiei in acord cu prevederile din normative, iar calculele s-au efectuat in raport cu acestea.

In conformitate cu Regulamentul de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, aprobat prin HGR nr. 742/2018 si Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, proiectul a fost verificat pentru exigentele A1, A2.

Pentru orice neconcordanza intre proiect si situatia din teren se va contacta proiectantul de specialitate.

Proiectul a fost intocmit tinand seama de vecinatati, fara a aduce prejudicii, iar executantul va asigura un climat normal din punct de vedere al zgomotului, vibratiilor sau socurilor.



 ROMANIABOOK E-mail: mlpat@romaniabook.ro;	EXPERTIZA TEHNICA	DATA
	EXPERT TEHNIC MLPAT	02.10.2024
	AUTORIZAT MDRAP-EXIGENTA A1 si A2	NR INREGISTRARE 10-008/Z/24
Numar Contact: 0771 362 767;		

Lucrarile de executie si exploatare a viitoarei structuri nu vor afecta rezistenta si stabilitatea constructiilor invecinate.

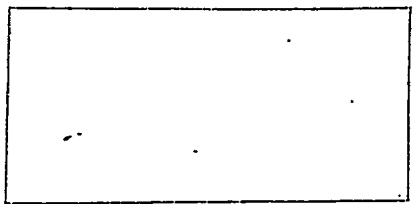
La momentul inspectiei nu au fost observate fisuri/crapaturi asupra imobilului.

DATA: SEPTEMBRIE 2024

INTOCMITOR,

Ing. APOSTOL ZEFIR
Director companie
Inginer proiectant structuri
Expert tehnic si verficator atestat MLPAT
Fost profesor asociat al Facultatii de Arhitectura "Ion Mincu"
Membru al Asociatiei Inginerilor Constructori Proiectanti de Structuri Fost profesor asociat al
Universitatii Tehnice de Constructii, Bucuresti

MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRIILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI	
DL APOSTOL O. ZEFIR-IOAN-GEORGE Cod numeric personal: 333 0721400013 Profesiune: EXPERT TEHNIC ATESTAT EXPERT TEHNIC In domeniul: CONSTRUCȚII Măști și țese: IA11A11 Măști și țese: IA11A11 Data emiterii: 04.11.1990	Director: ANGELA POPAVĂ Valabilitate de la: 2024/09/17 Până la: 2024/09/17 Adresa: UNICROP Necesarul s'ubscrie la... Procedura legitimatiei este valabilă începând de la data de emitere până la expirarea ei de prescripție. Seria CA _g Nr. C1522/05.12.1995



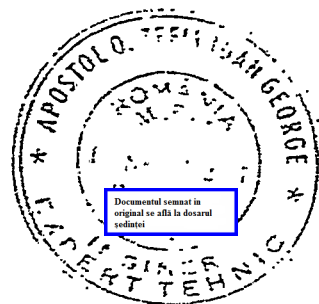
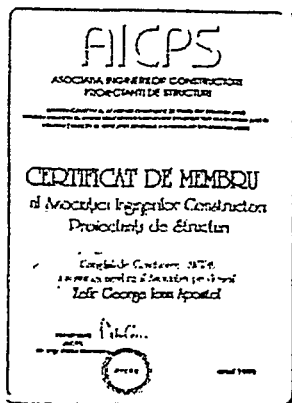
MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRIILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

LEGITIMAȚIE

Seria CA_g Nr. C1522/05.12.1995



 ROMANIABOOK E-mail: mipat@romaniabook.ro;	EXPERTIZA TEHNICA	DATA
	EXPERT TEHNIC MLPAT	02.10.2024
	AUTORIZAT MDRAP-EXIGENTA A1 si A2 Numar Contact: 0771 362 767;	NR INREGISTRARE 10-008/Z/24





100166772461



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

Dosarul nr. 15084 / 29-04-2024

INCHEIERE Nr. 15084

Registrator: ANDRA STANESCU

Asistent: CRISTINA IONELA BANZEA

Asupra cererii introduse de POPA ILIE - CLAUDIU privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Hotarare Judecatoreasca nr.SC 893/2017/11-04-2017 emis de JUDECATORIA CAMPULUNG;
-Act Administrativ nr.33/SV/1144/25-04-2024 emis de PRIMARIA CAMPULUNG;
-Act Administrativ nr.7848/1995/10-05-1995 emis de RA EDILUL;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:

-Ordin de plata cont OCPI nr.20243565275/29-04-2024 in suma de 120 pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 82342, inscris in cartea funciara 82342 UAT Câmpulung avand proprietarii: STATUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.1;
- imobilul cu nr. cadastral 82342-C1-U12
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE -bun propriu mod dobandire iesire din indiviziune in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea POPA ILIE - CLAUDIU, sub B.1 din cartea funciara 82342-C1-U12 UAT Câmpulung;
- se intabuleaza dreptul de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT mod dobandire iesire din indiviziune in cota de 909/10000 asupra A.1 in favoarea POPA ILIE - CLAUDIU, sub B.8 din cartea funciara 82342 UAT Câmpulung;
- se intabuleaza dreptul de UZUFRACT VIAGER mod dobandire iesire din indiviziune in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea POPA ELENA CRISTINA, sub C.1 din cartea funciara 82342-C1-U12 UAT Câmpulung;

Prezenta se va comunica părților:

STANESCU CRISTINEL

POPA ILIE - CLAUDIU SI POPA ELENA CRISTINA -PRIN PERSOANA AUTORIZATA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Campulung, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

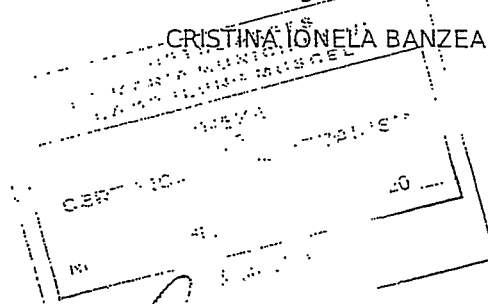
04-06-2024

Registrator,

ANDRA STANESCU

Asistent Registrator,

CRISTINA IONELA BANZEA

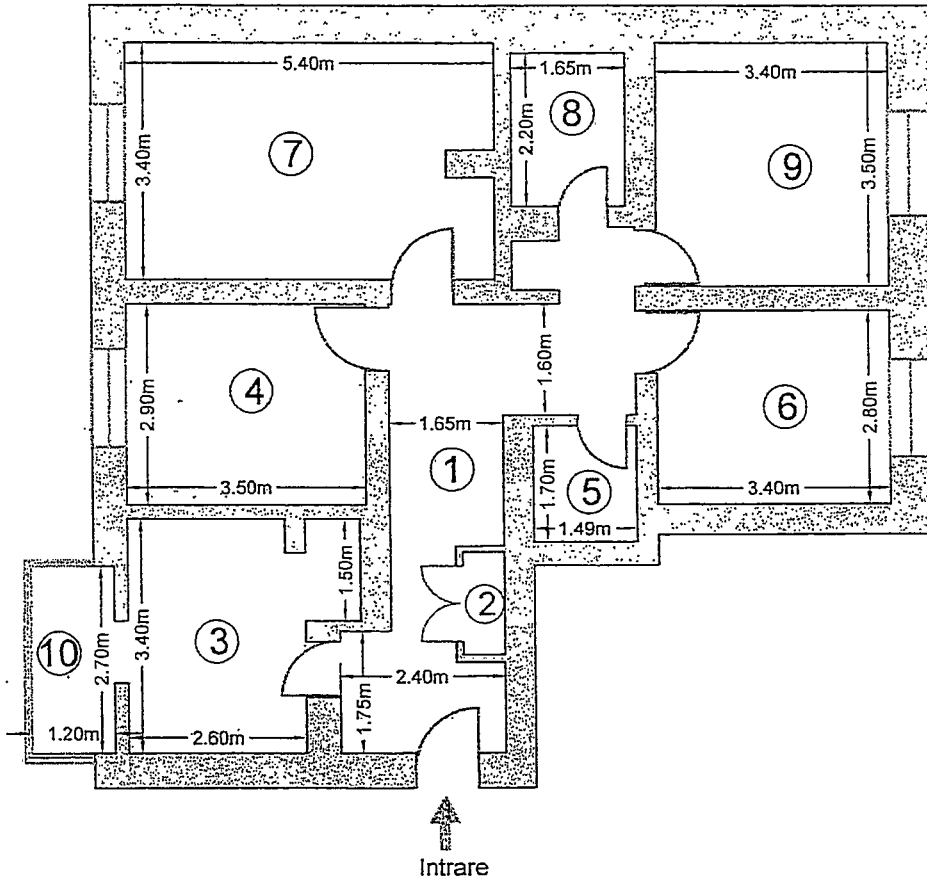


**Documentul semnat in
original se află la dosarul
ședinței**

RELEVU APARTAMENT

Scara 1: 100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata teren	Adresa imobilului	
82342	1169 mp	Loc. Câmpulung, Str SOSEAUA NATIONALA, Nr. 167, BLOC A7, SCARA C, PARTER, APARTAMENT 1	
Carte funciara colectiva nr.	82342-C1	UAT	Campulung
Cod unitate individuala (U)	82342-C1-U12	CF individuala	

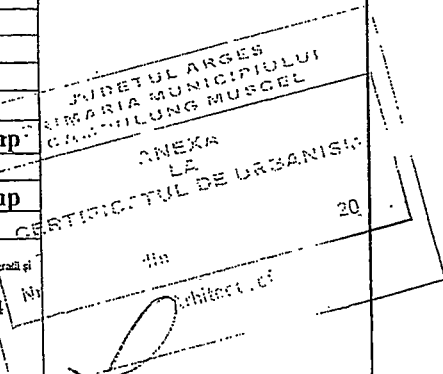


Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Hol	15.60
2	Debara	0.90
3	Bucatarie	9.90
4	Dormitor	10.10
5	Debara	2.50
6	Dormitor	9.50
7	Sufragerie	18.10
8	Gr. sanitar	3.60
9	Dormitor	11.90
Suprafata utila =		82.10 mp
10	Balcon	3.20
Suprafata totala =		85.30 mp



Ex. PFA Stanescu Cristinel
 Ser. de autorizare Seria RO-AG-F nr.0058
 Confirm executarea măsurătorilor la teren,
 corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
 corectitudinea existenței cu realitatea din teren.
 Stamping stamp
 Semnat digital de
 STANESCU
 CRISTINEL
 Data: 2024.04.29
 00:29 +03'00'

Inspector
 Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și
 atribuirea numărului cadastral
 Seria numărul și parafă
 Data: 15084/29.04.2024
 Ștampila BCPJ



Documentul semnat in original se afla la dosarul sedintei

Documentul semnat in original se afla la dosarul sedintei

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară de tip teren intravilan
situată în Municipiul Câmpulung, Șos.
Națională, nr. 167,
județul Argeș

NR. 39/10/2024

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, Șos. Națională, nr. 167"

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, Șos. Națională, nr. 167

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

4. Scopul evaluării este „estimarea valorii de piață” a proprietății pentru suprafața de 3,20 mp., în vederea concesionării, pentru informarea clientului.

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

Cursul de schimb valutar luat în considerare este de 4.9766 lei/1 Euro.

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

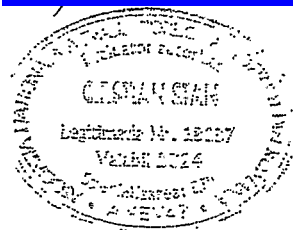
- valoarea a fost estimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile prezentate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară;
- valoarea este valabilă numai pentru 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.

Pitești
07.10.2024

Evaluator autorizat
Cîrstian Stan

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței



CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE

CAPITOLUL I - Introducere	
1.1 Sinteza raportului de evaluare.....	4
1.2 Certificarea evaluatorului.....	5
CAPITOLUL II - Termenii de referință ai evaluării	
2.1 Identificarea și competența evaluatorului.....	6
2.2 Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați.....	6
2.3 Scopul evaluării.....	6
2.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.....	6
2.5 Tipul valorii.....	7
2.6 Data evaluării. Data inspecției. Data raportului.....	7
2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	8
2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea.....	8
2.9 Ipoteze și ipoteze speciale.....	8
2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	10
2.11 Declarația conformității cu SEV.....	10
2.12 Descrierea raportului.....	10
CAPITOLUL III - Prezentarea datelor	
3.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	11
3.2 Descrierea situației juridice.....	13
3.3 Descrierea terenului.....	13
3.4 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente.....	13
CAPITOLUL IV - Analiza pieței imobiliare	
4.1 Tipul proprietății. Definiția 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:	25

- Solicitare nr. 123/15194 din 26.06.2024;
- Studiul de oportunitate;
- Certificat de urbanism;
- Relevu apartament nr. 82342 – C1 – U12;
- Sentința Civilă nr. 893 din 11.04.2017;
- Fotografii proprietate evaluată;
- Anexa date de piață teren intravilan mun. Câmpulung.

CAPITOLUL I: INTRODUCERE

1.1.SINTEZA RAPORTULUI

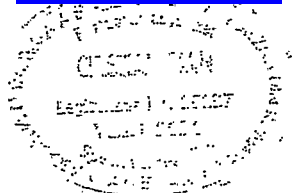
<i>Proprietatea evaluată :</i>	Teren intravilan, situat în mun. Câmpulung, șos. Națională, nr. 167 județul Argeș
<i>Tipul proprietății:</i>	Proprietate imobiliară de tip teren intravilan curți - construcții
<i>Tipul de raport:</i>	Prezentul raport de evaluare este un raport explicativ (narativ)
<i>Proprietar:</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>Cliantul 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 906 lei echivalent 182 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 906 lei echivalent 182 euro. Redevența minimă pentru concesiunare: 36 lei/an
<i>Executantul evaluării:</i>	Cîrstian Stan, mun. Pitești, jud.Argeș, membru titular.

Evaluator:

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

Documentul semnat in original se află la dosarul ședinței

4/25



1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Ref. la proprietatea imobiliară evaluată, teren intravilan, situată în Municipiul Câmpulung, Șos. Națională, nr. 167, județul Argeș.

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

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

1. Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
 2. Analizele și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
 3. Nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
 4. Valoarea exprimată nu are nici o legătură cu suma încasată pentru execuția lucrării și nu a fost condiționată de prezentarea în raport a unor anumite aspecte.
 5. Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizare tranzacției.
 6. Menționez că am îndeplinit programul de pregătire de bază (continuă) în domeniu și am competența necesară pentru întocmirea prezentului raport.
 7. Proprietatea imobiliară a fost inspectată în data de 04.10.2024 de către evaluator Cîrstian Stan în prezența reprezentantului proprietarului.
 8. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență 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 (telefon 0743 182 391)

- 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 3,20 mp categoria de folosință curți - construcții situată în Câmpulung, Șos. Națională, nr. 167 , 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;
- Relevu apartament nr. 82342 – C1 – U12;

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 imobile

Glosar 2022

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

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

Fiecare din expresiile cuprinse în definiția de mai sus are propriul său cadru conceptual care, în esență, reflectă suma de bani la care se poate efectua o tranzacție cu proprietatea analizată, între vânzător/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
Inspecția 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 C, nu sunt restricții din punct de vedere urbanistic și accesul auto, iar terenul beneficiază de serviciile de apă, gaze, canalizare, energie electrică, telefonie, în zonă din șos. Națională;
 - Obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare a proprietăților imobiliare asemănătoare, de la agențiile imobiliare;
 - Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune în vederea determinării valorii, comparația vânzărilor directe;
- Determinarea valorii de piață, comparația vânzărilor.

2.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

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

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

2.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

2. Raportul de evaluare își pastrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân 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 destinat 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 legatură cu valoarea de asigurare.

11. Verificarea comparabilelor a fost efectuată telefonic
12. Proprietatea imobiliară evaluată nu este înscrisă în cartea funciară.

2.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

2.11. DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV

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

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

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

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

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

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

2.12. DESCRIEREA RAPORTULUI

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

Pentru determinarea valorii proprietății s-au aplicat următoarele abordări:

- abordarea prin comparația vânzărilor

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

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

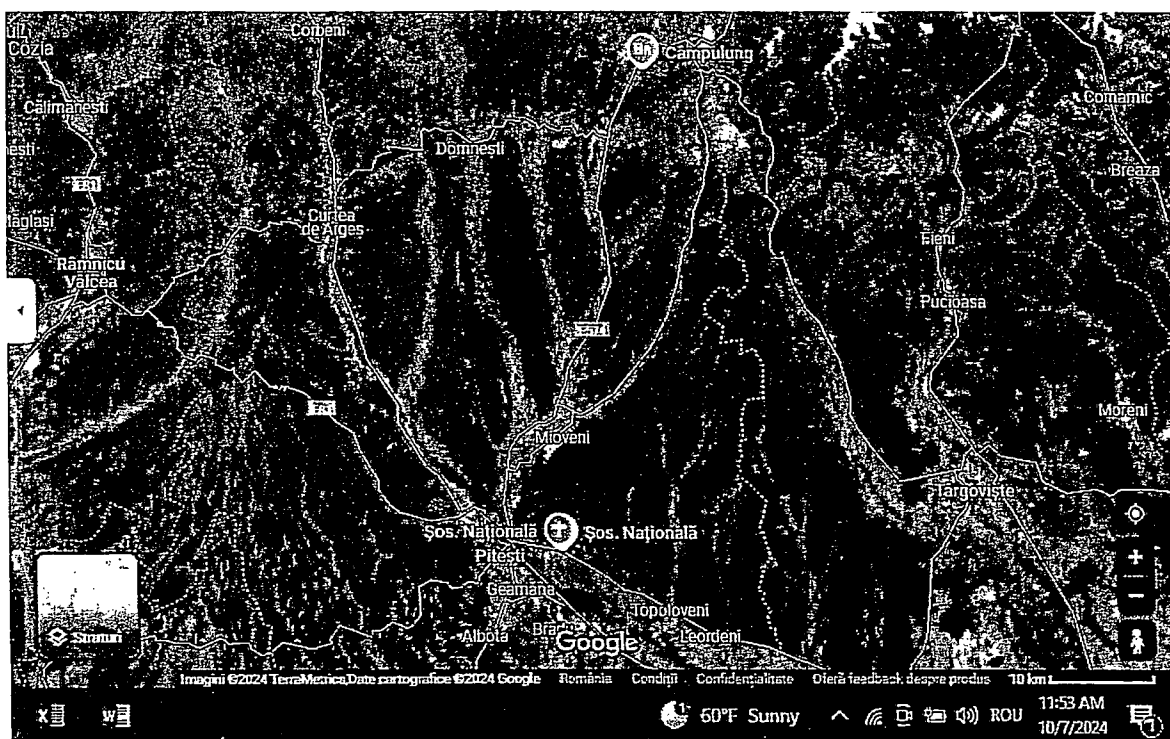
Având în vedere, pe de o parte, rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și, pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în raționamentul evaluatorului, valoarea estimată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

CAPITOLUL III. PREZENTAREA DATELOR

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

Proprietatea imobiliară teren intravilan categoria de folosință curți - construcții, este amplasată în intravilanul Municipiului Câmpulung, Șos. Națională, nr. 167, 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 Cîrteea 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, Câmpulung 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 Șos. Națională, nr. 167, în zona periferică, la cca. 3500 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 +3E și spații comerciale. Zona este ocupată predominant de proprietăți imobiliare rezidențiale, mai puțin terenuri libere.

Transportul public este disponibil, la cca. 50 m de terenul subiect se află stația de microbuze.

Nivelul impozitelor pe clădiri în zona este unul normal, conform codului fiscal.

Access:

Auto: Șos. Națională;

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 3,20 mp*”, situată în Câmpulung, șos. Națională, nr. 167., județul Argeș, proprietatea Mun. Câmpulung.

3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Proprietatea imobiliară - teren intravilan cu suprafața de 3,20 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 Șos. Națională.

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

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

Suprafața totală a terenului din măsurători în cauză este $S_T = 3,20$ mp.

Dimensiunile în plan ale terenului întregii incinte sunt :

- deschidere la drum – nu are

Din discuțiile purtate cu beneficiarii și din informațiile culese, rezultă ca nu există probleme deosebite de mediu: nu au fost observați factori poluanți ai solului și subsolului și se presupune ca infestarea terenului în cauză 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 Șos. Națională.

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

Micii jucători pe piață, au operat în termenii pieței influențați de nevoile reale ale piețelor locale, funcție de noile randamente, fapt care s-a transmis și asupra fondului imobiliar

nefructificat din perioada precedentă. Nu au existat modificări spectaculoase ale valorilor pe fondul imobiliar general existent, doar pe nișe, ale acestuia tendințele păstrandu-se cu excepția perioadelor de sezonalitate. Piața imobiliară rezidențială este caracterizată de faptul că localitățile mici și medii continuă să nu aibă o piață imobiliară activă și acest lucru se datorează în principal factorului demografic, scăderea populației datorate în special migrației forței de muncă spre zone active economic și îmbătrânirea celei rămase.

CAPITOLUL IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

4.1. Tipul proprietății; definirea pieței

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

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

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

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

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

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

Piața acestor spații este o *pieță urbană cu caracter local* pe care activează atât agenți economici din județ cât și agenți economici din țară. Din punct de vedere economic, piața imobiliară a proprietăților comerciale ca și a celorlalte tipuri de proprietăți imobiliare, este puternic influențată de starea economică generală a zonei de amplasare și a vecinătăților, dar

în special de starea economică generală a localității; din acest punct de vedere menționăm că atât zona delimitată pentru piața specifică, cât și întregul municipiu se află în stagnare.

Piața specifică este deci piața terenurilor intravilane și spațiilor de tip comercial/industrial este o piață segmentată, atât urbană cat și rurală cu caracter local, cu activitate modestă ca număr al tranzacțiilor.

Scurtă analiză a pieții imobiliare

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

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

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

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

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

- majoritatea terenurilor intravilane și spațiilor (comerciale/industriale) sunt deținute de către operatori privați;
- piața imobiliară a spațiilor tip comercial/industrial este dominată de inchirieri; tendința generală a proprietarilor este de păstrare a spațiilor pentru utilizare proprie sau inchiriere;
- tranzacțiile sunt foarte rare
- chiriile solicitate de către proprietari sunt cele maxime acceptate în zonele de amplasare indiferent de utilizarea efectivă pe care o dă chiriașul (comerț, prestări servicii, producție, etc.)
- s-au folosit oferte din Câmpulung Muscel, pentru terenuri intravilane ca suprafață și destinație (pentru spații industriale, conf. CMBU a proprietății construite, prezentată mai departe) și terenuri în zona municipiului.
- Ofertele de chirii, în Câmpulung Muscel, pentru spații comerciale sunt între 1 și 10 EUR/mp, în funcție de suprafața, amplasament, caracteristicile constructive și dotări. – Pentru terenuri în zona centrală, mediană și periferică a localității ofertele sunt în jur de 30 - 50 EUR/mp

4.2.Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau înrevedere 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 **20-50 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 înredevență, 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 înredevențarea 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 chiriile 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 explice concluziile fiecărei utilizări.

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

Ea trebuie să fie:

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

A. Stabilirea celei mai bune utilizări în cazul terenului 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 rezidențial/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 comparare ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează prețurile totale sau unitare ale proprietăților comparabile că să reflecte aceste diferențe.

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

- *Condiții ale realizării tranzacției:* drepturile de proprietate transmise; condițiile de finanțare, adică echivalentul de numerar; condițiile de vânzare, adică motivația; cheltuielile necesare imediat după cumpărare, adică condițiile pieței, de loc și timp.
- *Caracteristici ale proprietății:* localizarea; caracteristicile fizice, precum dimensiunea, solul, accesul, calitatea construcției, starea acesteia; caracteristicile economice, cum sunt rata cheltuielilor, clauzele de închiriere, managementul, structura chirieșilor; utilizarea, adică zona, 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 3,20 mp., categoria de folosință curți construcții

GRILA DATE DE PIAȚĂ TEREN INTRAVILAN – COMPARABILE

Nr. Crt.	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
		www.vmexpertimobilia.com/remuscel.ro/campulung...	www.olx.ro > ... > Terenuri > Terenuri - Arges	www.olx.ro > ... > Terenuri > Terenuri - Arges
0	1	2	3	4
Preț ofertă €/mp		60	50	35
Suprafața mp.	3,20	700	1273	1071
Adresa	Câmpulung, Șos. Națională, nr. 167, Zona periferică	Câmpulung, Zona periferică	Câmpulung, Zona mediană	Câmpulung, Zona mediană
Deschidere la stradă	Nu are	15 m	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 3,20 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 CONSTRUCȚIL, 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	60	50	35
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru tip tranzactie (%)	-5%	- 3,00	- 2,50	- 1,75
Pret ajustat (EUR/mp)		57,00	47,50	33,25
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
Conditii de piață	octombrie 2024	octombrie 2024	octombrie 2024	octombrie 2024
Ajustare		0	0	0
CORECTII SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Câmpulung, șos. Natională, nr. 167., Zonă periferică	Câmpulung, Zonă periferică	Câmpulung Zonă mediană	Câmpulung, Zonă mediană
Ajustare		0	+	+
Drum acces	asfalt	asfaltat	asfalt	asfalt
Ajustare		0	0	0
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare		0	0	0

Suprafata (mp)	3,20	700	1273	1300
Ajustare		+	+	+
Deschidere	Nu are	superior	superior	superior
Ajustare		-	-	-
Utilitati disponibile	Toate	similară	similară	similară
Ajustare		0	0	0
Zonare	inferior	inferior	superior	superior
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)		57,00	47,50	33,25
Suma ajustari				
- negative		1	1	1
- nule		11	9	9
- pozitive		1	3	3
Ajustare globala		pozitiv	pozitiv	pozitiv

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

Proprietatea	Pret EUR/mp	Ajustare globală	Comparabilitate totala
Comparabila 1	57,00	pozitiv	inferioară
Proprietatea subiect	-	-	-
Comparabila 3	33,25	pozitiv	superioară
Comparabila 2	47,50	pozitiv	superioară
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)	57		
Valoarea de piata selectata EUR - rotund	182		
Valoarea de piata selectata LEI - rotund	906		

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 5 %, deoarece sunt preturi de ofertare. Procentajul de 5 %, de diminuare a pretului de oferta, reprezinta o medie obtinuta pe piata, in urma unor negocieri de tranzactii similare; din analiza efectuata si din informatiile de piata obtinute, pretul final de tranzactionare pentru aceste tipuri de proprietati este cu aproximativ 5 % mai mic in comparatie cu preturile de oferta.

În cadrul acestei analize au fost luate în considerare următoarele elemente de comparație:

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

Resticții legale: au fost necesare corecții ;

Condiții de finanțare: nu sunt necesare corecții ;

Condiții de vânzare: nu sunt necesare corecții ;

Condiții de piață (data evaluării). Comparabilele luate în calcul sunt cele care se găsesc în piață în luna octombrie 2024. Nu au fost necesare corecții ;

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

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

Acces: nu sunt necesare corecții;

Topografie: nu sunt necesare corecții ;

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

Utilități: nu sunt necesare corecții ;

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

Deoarece în lucrarea prezentă se cere exprimarea unei singure valori și nu a unui interval de valori, pentru reconcilierea celor trei valori, evaluatorul a ales tehnica “ analiza clasamentului “. În baza acestei tehnici valoarea de piață unitară teren intravilan este de aproximativ **57,00 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 :

$$V_{\text{TEREN}} = 182 \text{ eur, respectiv } 906 \text{ lei}$$

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 3,20 mp fără număr cadastral și CF:
906 lei /25 ani = 36 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 3,20 mp.

Valoarea estimată lei = **906 lei**

Valoarea estimată Euro = 182 euro

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

Abordarea prin costuri și prin venituri nu este adecvată, în cazul evaluării proprietății imobiliare – teren intravilan.

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

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

7.2. CONCLUZIA EVALUATORULUI

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

906 LEI echivalent 182 EURO

Redevența minimă: 36 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

24/25

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței



ANEXELE LA RAPORTUL DE EVALUARE

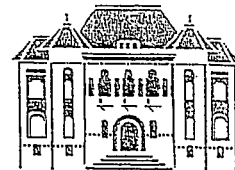
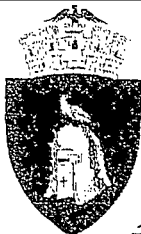
- Solicitare nr. 123/15194 din 26.06.2024;
- Studiul de oportunitate;
- Certificat de urbanism;
- Relevu apartament nr. 82342 – C1 – U12;
- Sentința Civilă nr. 893 din 11.04.2017;
- Fotografii proprietate evaluată;
- Anexa date de piață teren intravilan mun. Câmpulung.

CĂTRE PRIMARUL MUNICIPIULUI CÂMPULUNG
CERERE CONCESIONARE TEREN

Subsemnatul/a CNP
domiciliat în județul, orașul
strada, numărul
bloc, scara, etaj, apartament, telefon
e-mail, solicit concesionarea/închirierea
terenului în suprafață de mp, situat în/care se învecinează cu imobilul din
strada, numărul, bloc,
scara, etaj, apartament, cu numărul cadastral
pentru

Data

Semnătura Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței



Direcția Urbanism, Cadastru și Parcări

Compartiment Urbanism, Cadastru și Parcări

nr. 123/26861/(C2U)26862/10.09.2024.

Aprob,

Primar

Elena-Yalerică LASCONI

Documentul semnat în
original se află la dosarul
sedinței

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesiunea terenului în suprafață de 3,20 mp situat în Municipiul Câmpulung
Șoseaua Națională, nr. 167, județul Argeș

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

OBIECTUL CONCESIUNII

Proprietatea beneficiarului este situată la adresa Șoseaua Națională, nr. 167, Municipiul Câmpulung, județul Argeș.

Apartamentul care face obiectul prezentei documentații se află într-un bloc de locuințe cu regim de înălțime P+2E, zonă fiscală C.

Suprafața care se va concesiunea este de 3,20 mp (2,70x1,20m, conform releveu apartament)-Necesară în vederea intrării în legalitate pentru construirea unui balcon.

Destinația: apartament de locuit.

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

MOTIVATIA:

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal intrarea în legalitate pentru utilizarea amplasamentului pe care dl. Popa Ilie-Claudiu a construit un balcon în proiecția celor de la etajele superioare, la apartamentul proprietate personală conform Sentinței Civile nr. 893/11.04.2017 a Judecătoriei Câmpulung, județul Argeș.

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

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la obținerea unor beneficii din venituri indirecte, constând în folosirea de către dl. Popa Ilie-Claudiu a acestui teren.

Prin concesiunea acestui spațiu, se va obține o chirie, care se va constitui venit la bugetul local.

NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

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

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

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

Avand in vedere prevederile Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, realizarea procedurii de concesionare (respectiv incheierea contractului de concesiune directa) se va realiza intr-un termen de maxim 60 de zile de la data intrarii in vigoare a hotararii Consiliului Local de aprobare a concesionarii.

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

AVIZUL OBLIGATORIU AL STRUCTURII DE ADMINISTRARE/ CUSTODELUI ARIEI NATURALE PROTEJATE

În cazul in care obiectul concesiunii il constituie bunuri situate in interiorul unei arii naturale protejate, respective al autoritatii teritoriale pentru protectia mediului competente, in cazul in care aria naturala protejata nu are structura de administrare/ custode-Nu este cazul.

Arh.Şef.DR.ARH.URB
Mădălina ZĂGĂRIN

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

Consilier Urbanism,

Iuliana NICULESCU

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGES
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPULUNG

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 13819 din 07.06.2024

În scopul: LUCRĂRI BALCON-LUCRĂRI EXECUTATE

Ca urmare a cererii adresate de POPA ILIE-CLAUDIU cu domiciliul în județul Arges, municipiul Câmpulung, strada Șos. Națională, nr. 167, înregistrată la nr. 123/13790/(RU)13819 din 07.06.2024.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Arges, municipiul Câmpulung, strada Șos. Națională, nr. 167, număr cadastral/topografic: 82342 C.F. 82342-C1-U12.

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:

Imobilul cu nr. cad. 82342-C1-U12 proprietate privată a domnului Popa Ilie-Claudiu conform Hotărâre Judecătorească nr. SC 893/2017 din 11.04.2017 emis de Judecătoria Câmpulung; Act Administrativ nr. 33/SV/1144 din 25.04.2024 emis de Primăria Câmpulung; Act Administrativ nr. 7848/1995 din 10.05.1995 emis de RA Edilul;

Situat în intravilanul Municipiului Câmpulung, UTR 5, conform PUG;

Conform extrasului de carte funciara de informare emis în baza cererii nr. 27138/07.06.2024 se intabulează dreptul de uzufruct viager, dobândit prin ieșire din indiviziune, cota actuală 1/1, în favoarea doamnei Popa Elena-Cristina;

2. REGIMUL ECONOMIC:

Destinația actuală: apartament (în bloc de locuințe colective);

Categoria de folosință: curți construcții;

Conform PUG al Municipiului Câmpulung, terenul este situat în zona rezidențială cu clădiri înalte (mai mult de trei niveluri);

Activități permise-locuire și complementare;

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea;

Funcțiunile complementare admise zonei sunt:

- instituții publice și servicii;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile, parcaje, garaje;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Interzise activități generatoare de noxe și zgomot care depășesc limitele parcelei.

Zona fiscală: C

3. REGIMUL TEHNIC:

Sconstruită apartament = 85,3mp

Sutilă apartament = 82,1mp

Se propune realizare de lucrări balcon-lucrări executate;

Utilități: apă, canalizare, energie electrică, gaze;

Accesul auto și pietonal se realizează din Șoseaua Națională;

În vederea autorizării lucrărilor executate privind balcon se va obține încheia un contract de concesiune pentru terenul afectat, aflat în domeniul public;

Certificatul este însoțit de anexa 1.

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

LUCRĂRI BALCON-LUCRĂRI EXECUTATE

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

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Lasconi Elena Valerica

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

SECRETAR GENERAL,
Simion-Ramona

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

ARHITECT ȘEF,
Zăgărin Mădălina

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

Întocmit: Zăgărin Mădălina

Achitat taxa de: 8 lei, conform chitanța nr 19112 seria AA din 07.06.2024 în 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 PRELUNGESTE 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.

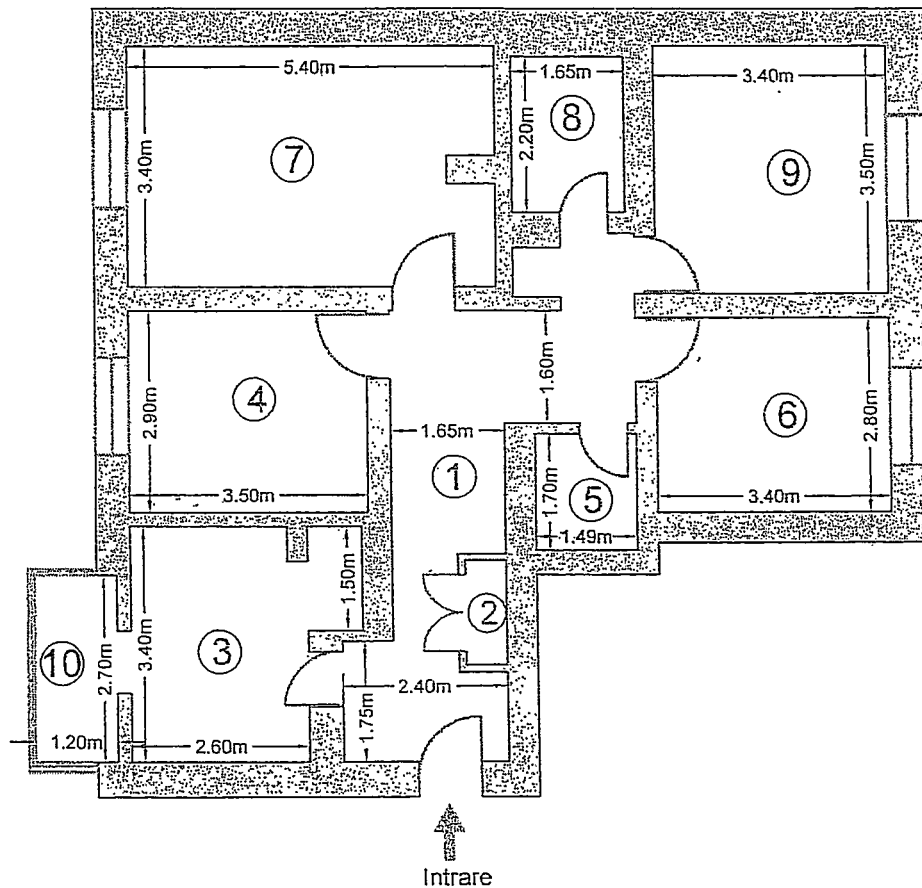
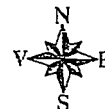
Data prelungirii valabilității: _____

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

RELEVU APARTAMENT

Scara 1: 100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata teren	Adresa imobilului	
82342	1169 mp	Loc. Câmpulung, Str SOSEAUA NATIONALA, Nr. 167, BLOC A7, SCARA C, PARTER, APARTAMENT 1	
Carte funciara colectiva nr.	82342-C1	UAT	Campulung
Cod unitate individuala (U)	82342-C1-U12	CF individuala	



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Hol	15.60
2	Debara	0.90
3	Bucatarie	9.90
4	Dormitor	10.10
5	Debara	2.50
6	Dormitor	9.50
7	Sufragerie	18.10
8	Gr.sanitar	3.60
9	Dormitor	11.90
Suprafata utila =		82.10 mp
10	Balcon	3.20
Suprafata totala =		85.30 mp



Ex. PFA Stanescu Cristinel
Seria de autorizare Seria RO-AG-F nr.0058
Conținutul prezentei măsurători la teren, este în conformitate cu realitatea din teren și este în concordanță cu planurile cadastrale și planurile de construcție.

Semnat digital de
STANESCU CRISTINEL
Data: 2024.04.29

Inspector
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și introducerea numărului cadastral
Semnatura și parafă
Data: 15084/29.04.2024
Ștampila BCPI

Digitally

Documentul semnat in original se află la dosarul sedinței

Documentul semnat in original se află la dosarul sedinței

ROMÂNIA

JUDECĂTORIA CÂMPULUNG*
JUDEȚUL ARGES

Dosar nr. 2190/205/2016

SENTINȚA CIVILĂ NR. 893/2017

Ședința publică de la 11 Aprilie 2017

Completul constituit din:

PREȘEDINTE: SANDA DIACONESCU

Grefier : ADRIANA - LILIANA POPESCU

Pe rol judecarea cauzei civile, privind acțiunea formulată de reclamanta **Minori și familie** privind acțiunea formulată de reclamanta **POPA ELENA-CRISTINA CNP** domiciliată în Câmpulung, Șos. Națională nr. 167 jud. Argeș și cu reședința în Spania, S.C. TENERIFE, loc. San Isidro 38611 Granadilla de Abona reprezentată prin procurator special, Elena Cârstea conform procurii autentice nr. 703/12.05.2016 încheiat la BNP Zipși Cornelia depusă la fila 119 dosar în contradictoriu cu pârâții **POPA ILIE** - decedat pe parcursul procesului, cu moștenitorul legal, **POPA ILIE -CLAUDIU CNP** domiciliat în Municipiul Pitești, jud. Argeș decedat pe parcursul procesului, având ca obiect - partaj bunuri comune/lichidarea regimului matrimonial.

La apelul nominal făcut în ședința publică a răspuns reclamanta reprezentată prin procurator special, Elena Cârstea conform procurii autentice nr.703/12.05.2016 încheiat la BNP Zipși Cornelia depusă la fila 119 dosar, pârâții **Popa Ilie - Claudiu** moștenitorului legal al pârâtului **Popa Ilie** decedat pe parcursul procesului.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

Grefierul de ședință referă pe scurt obiectul cauzei și stadiul procesual - fond; modul de îndeplinire a procedurii de citare a părților, respectiv că procedura de citare este legal îndeplinită; faptul că s-a depus la dosar la data de 22 martie 2017 de reclamantă prin avocat Elena Cârstea-completare de acțiune prin care se solicită, urmare a decesului pârâtului **Popa Ilie** intervenit la data de 21.02.2017, introducerea în cauză a moștenitorului legal **Popa Ilie - Claudiu** în calitate de descendent de gradul I, urmând ca judecata să se facă în continuare în contradictoriu cu acesta.

Conform art. 219 Cod procedură civilă, instanța verifică procurii autentice nr. 703/12.05.2016 încheiat la BNP Zipși Cornelia depusă la fila 119 dosar, pentru procuratorul special al reclamantei-avocat Elena Cârstea și constată calitatea acesteia de mandatar al reclamantei. De asemenea, a procedat la identificarea moștenitorului legal **Popa Ilie -Claudiu** prezent, care s-au legitimat cu cartea de identitate, aflată în copie, depusă la dosar.

Luând act că s-a depus la dosar la data de 22 martie 2017 de reclamantă, completare de acțiune prin care se solicită, urmare a decesului pârâtului **Popa Ilie** intervenit la data de 21.02.2017, introducerea în cauză a moștenitorului legal **Popa Ilie - Claudiu** în calitate de descendent de gradul I, urmând ca judecata să se facă în continuare în contradictoriu cu acesta, o pune în discuție.

Azi, în ședința publică, procuratorul special al reclamantei a solicitat a fi admisă cererea de completare de acțiune formulată de reclamantă, depusă la dosar la data de 22 martie 2017 prin care se solicită, urmare a decesului pârâtului **Popa Ilie** intervenit la data de 21.02.2017, introducerea în cauză a moștenitorului legal **Popa Ilie - Claudiu** în calitate de descendent de gradul I, urmând ca judecata să se facă în continuare în contradictoriu cu acesta urmând a se dispune conceptarea în calitate de pârât a lui **Popa Ilie-Claudiu**, în calitate de moștenitor al defunctului **Popa Ilie**;



Documentul semnat in
original se află la dosarul
ședinței

tv.color, lustră, perdea; achiziționat mobilă de dormitor nr. 3 : pat, șifonier, covor, perdea, lustră; achiziționat și montat gresie și faianță în baie, + utilat: WC, chiuvetă, mașină de spălat; achiziționat și montat sobă de teracotă între cele 2 dormitoare; în anul 2011, s-a înlocuit întreaga instalație de apă din bucătărie și baie; achiziționat și montat boiler nou, toate aceste îmbunătățiri fiind făcute din veniturile sale exclusiv fără nicio contribuție din partea părâtului și pe fondul faptului că este despărțită în fapt de părât de aproximativ 10 ani.

În drept, reclamanta a invocat dispozițiile art. 357 - 360 NCC;

În probațiune, reclamanta a solicitat interogatoriu, înscrieri în dovedirea căsătoriei, a bunurilor dobândite în timpul căsătoriei, a contribuției la achiziționarea acestora, a realizării de venituri; proba testimonială cu 2 martori în dovedirea contribuției la achiziționarea bunurilor, a realizării de venituri, a stăpânirii bunurilor, a modalităților de plată ale ratelor pentru apartament și teren, a îmbunătățirilor și achiziționării bunurilor mobile; expertiză tehnică efectuată de un inginer expert constructor pentru evaluarea și identificarea imobilelor construcții, a îmbunătățirilor aduse apartamentului, expertiză topo de evaluare teren și expertiză pentru evaluare bunuri.

În procedura prealabilă scrisă, după comunicarea acțiunii, părâtul nu a depus întâmpinare și nu a solicitat probe în apărare.

Părâtul, legal citat, nu s-a prezentat la instanță.

Instanța a admis la cererea reclamantei, probele solicitate prin acțiune, ca fiind pertinente, concludente și utile soluționării cauzei.

Părâtul, citat cu mențiunea personal la interogatoriu, nu s-a înfățișat, motiv pentru care instanța a făcut aplicarea dispozițiilor art. 358 CPC, socotind această împrejurare ca o mărturisire deplină față de susținerile reclamantei din acțiune.

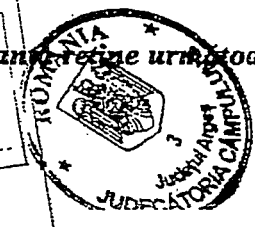
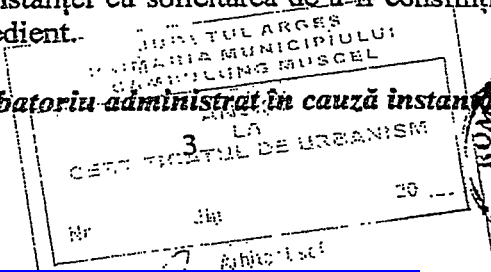
În cauză, s-au audiat martorii Pană Elena și Pană Cornel, care au declarat cu privire la îmbunătățirile aduse apartamentului proprietatea de părților de către reclamantă prin contribuție exclusivă în perioada 2007-2016, precum și a sumelor de bani trimise pe numele martorei pană Elena pentru a fi folosite la întreținerea și plata utilităților apartamentului, cât și pentru întreținerea fiului părților.

La data de 06 decembrie 2016 instanța a admis în principiu acțiunea: a constatat că părțile în timpul căsătoriei au dobândit următoarele bunuri mobile și imobile: un apartament situat în Câmpulung, Șoseaua Națională nr. 167, județul Argeș, conform contractului de vânzare cumpărare nr. 7848/1995; o suprafață de 1196 mp teren situat în extravilanul comunei Poienarii de Muscel, conform contractului de vânzare cumpărare autentic sub nr. 32/03.06.2004; montat și achiziționat ușă metalică termopan intrare apartament; achiziționat și montat gresie și faianță în bucătărie; achiziționat și montat sobă în bucătărie; achiziționat mobilă de bucătărie: dulap (3 corpuri), masă, scaune, frigider, hotă, aragaz cu 4 ochiuri; achiziționat mobilă în dormitorul nr.1: colțar, vitrină, covor, perdea, lustră, un TV. Color; achiziționat mobilă în dormitorul nr. 2: pat de mijloc încorporat cu vitrină, șifonier, birou, masă tv., tv.color, lustră, perdea; achiziționat mobilă în dormitorul nr. 3 : pat, șifonier, covor, perdea, lustră; achiziționat și montat gresie și faianță în baie, + utilat: WC, chiuvetă, mașină de spălat; achiziționat și montat boiler; achiziționat și montat sobă de teracotă între cele 2 dormitoare; înlocuit întreaga instalație de apă din bucătărie și baie. Totodată, a constatat că la dobândirea comunității de bunuri reclamanta are o contribuție de 80% și părâtul are o contribuție de 20%; a numit expert constructor, topo și evaluator bunuri imobiliare pentru evaluare, lotizare și atribuirea loturilor către părți.

La data de 22 martie 2017 reclamanta a depus la dosar completare de acțiune prin care solicită, urmare a decesului părâtului Popa Ilie la data de 21.02.2017, introducerea în cauză a moștenitorului legal Popa Ilie Claudiu în calitate de descendent de gradul I, urmând ca judecata să se facă în continuare în contradictoriu cu acesta, cerere admisă de instanță.

În ședința publică din data de 11.04.2017, reclamanta Popa Elena Cristina prin procurator Cârstea Elena, și părâtul Popa Ilie Claudiu au depus la dosar înscrisul intitulat „tranzacție”, act pe care înțeleg să-l semneze în fața instanței cu solicitarea de a fi consfințită înțelegerea lor și instanța să pronunțe o hotărâre de expedient.

Analizând întregul material probatoriu administrat în cauză instanța reține următoarele:



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

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII**

HOTĂRĂȘTE:

Admite acțiunea completată, formulată de reclamanta **POPA ELENA - CRISTINA**, CNP _____ domiciliată în Câmpulung, Șos. Națională nr. 167 loc. San Isidro jud. Argeș și cu reședința în Spania, S.C. TENERIFE, 38611 Granadilla de Abona reprezentată prin procurator special, Elena Cârstea, conform procurii autentice nr. 703/12.05.2016 încheiat la BNP ZIPIȘI CORNELIA depusă la fila 119 dosar în contradictoriu cu pârâții **POPA ILIE -** decedat pe parcursul procesului, cu moștenitorul legal, **POPA ILIE - CLAUDIU** CNP _____ domiciliat în Municipiul Pitești, jud. Argeș și în consecință:

Consfințește înțelegerea părților consemnată în **TRANZACȚIA** încheiată și semnată la data de 11.04.2017, care are următorul cuprins:

„CONTRACT DE TRANZACȚIE

Încheiat între părțile litigante din dosarul civil nr. 2190/205/2016: **POPA ELENA - CRISTINA**, domiciliată în Câmpulung, Șos. Națională nr. 167 jud. Argeș, CNP: _____ și cu reședința în Spania,

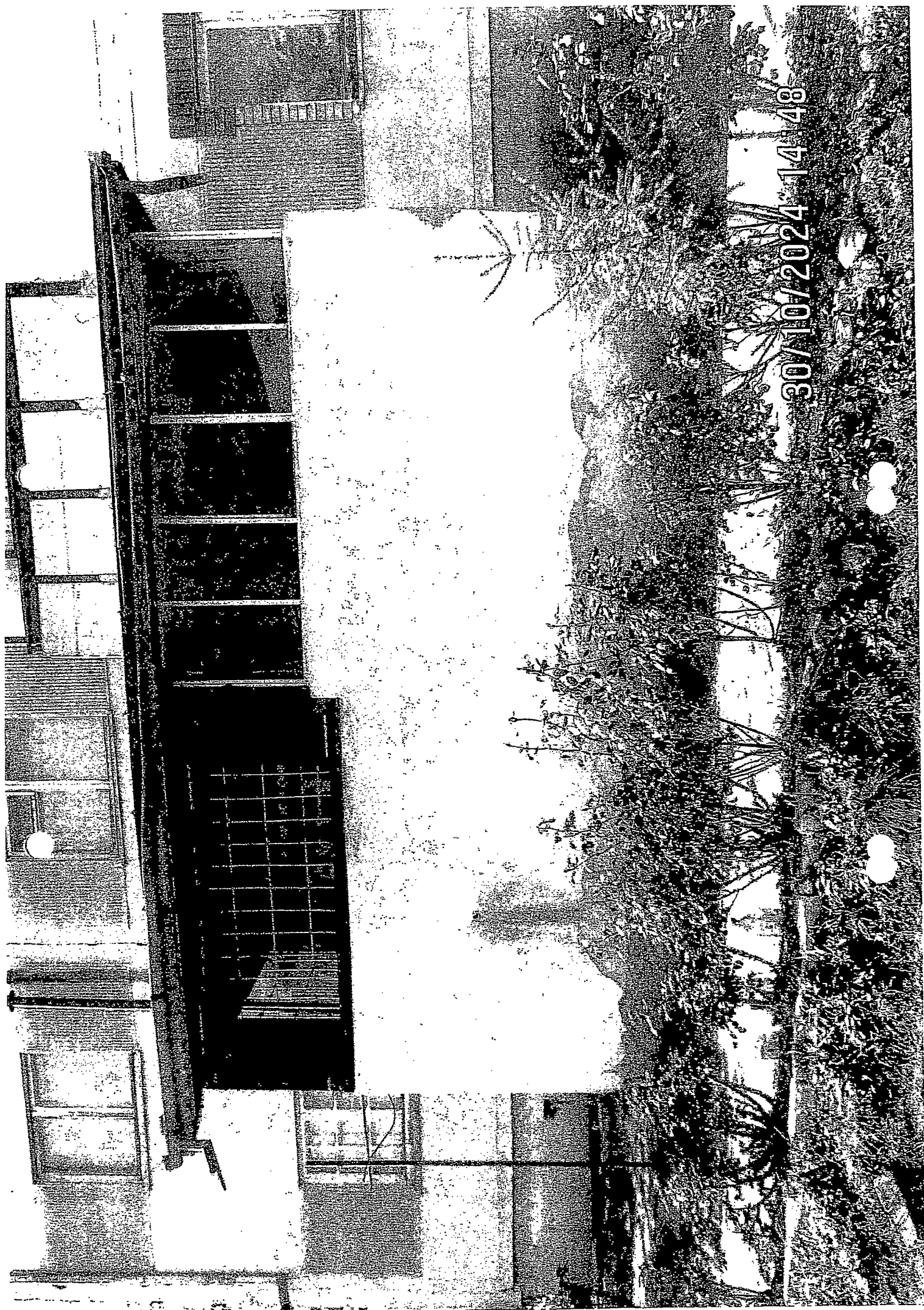
San Isidro (Santa Cruz Tenerife), prin procurator special, **ELENA CÂRSTEA** conform procurii autentice nr. 703/12.05.2016 încheiat la **BNP ZIPIȘI CORNELIA** și **POPA ILIE - CLAUDIU**, domiciliat în Pitești, județ Argeș, CNP _____ având ca obiect partajarea bunurilor dobândite în timpul căsătoriei între **POPA ELENA CRISTINA** și **POPA ILIE** (fost soț, în prezent decedat), prin care înțelegem să stingem litigiul dintre noi în mod irevocabil, astfel:

1. Subsemnata, **POPA ELENA - CRISTINA**, domiciliată în Câmpulung, Șos. Națională nr. 167 județ Argeș, CNP: _____ și cu reședința în Spania, San Isidro (Santa Cruz Tenerife), prin procurator special, **ELENA CÂRSTEA** conform procurii autentice nr. 703/12.05.2016 încheiat la **BNP ZIPIȘI CORNELIA**, înțeleg să nu preiau bunuri în proprietate și posesie, să păstreze dreptul de uzufruct viager asupra următoarelor bunuri imobile: apartamentul situat în Câmpulung, Șos. Națională nr. 167 județ Argeș ce face obiectul contractului de vânzare-cumpărare cu plata în rate nr. 7848/10.05.1995, să respecte dreptul de proprietate al lotului **POPA ILIE CLAUDIU** asupra tuturor bunurilor ce i se vor atribui și să nu aibă alte pretenții.

2. Subsemnatul, **POPA ILIE - CLAUDIU**, domiciliat în Pitești, județ Argeș, CNP _____ înțeleg să preiau în deplină proprietate și posesie următoarele bunuri: apartamentul situat în Câmpulung, Șos. Națională nr. 167 județ Argeș ce face obiectul contractului de vânzare-cumpărare cu plata în rate nr. 7848/10.05.1995, o suprafață de 1196 mp teren situate în extravilanul com. Poienarii de Muscel, categoria fânețe, pct. Ruginoasa și care este cuprinsă între următoarele vecinătăți: N- Oncioiu Aron, S-Hîrțogeanu Ion, E-drum de acces sătesc, V- Hîrțogeanu Ion, următoarele bunuri mobile, regăsite în apartamentul situat în Câmpulung, Șos. Națională nr. 167 județ Argeș : dulap (3), masă, scaune, frigider, hotă, aragaz cu 4 ochiuri; mobilă de dormitor nr.1: colțar, vitrină, covor, perdea, lustră, 1 tv. Color; mobilă de dormitor nr. 2: pat de

5

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

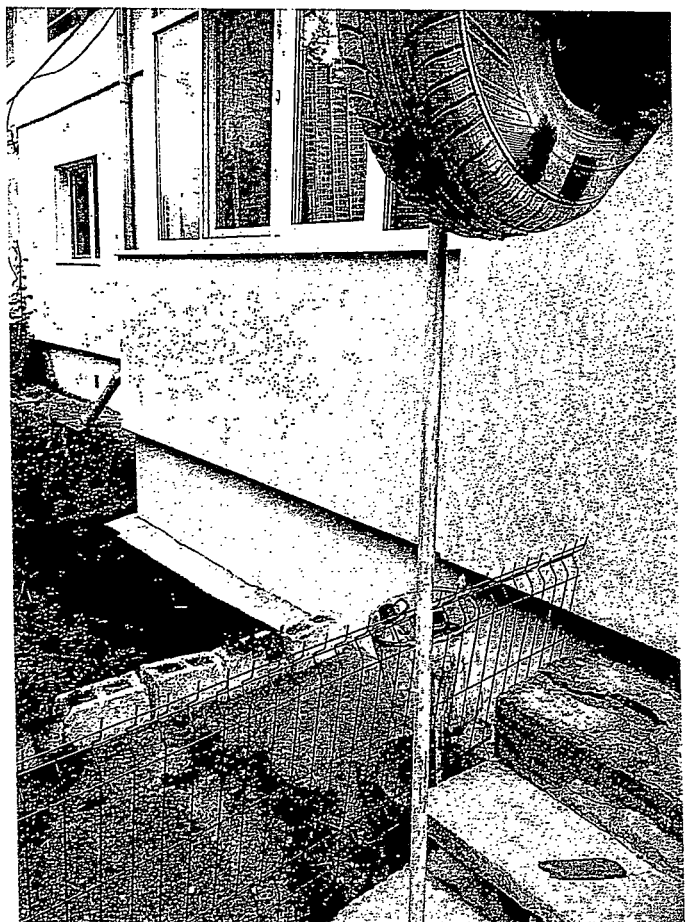
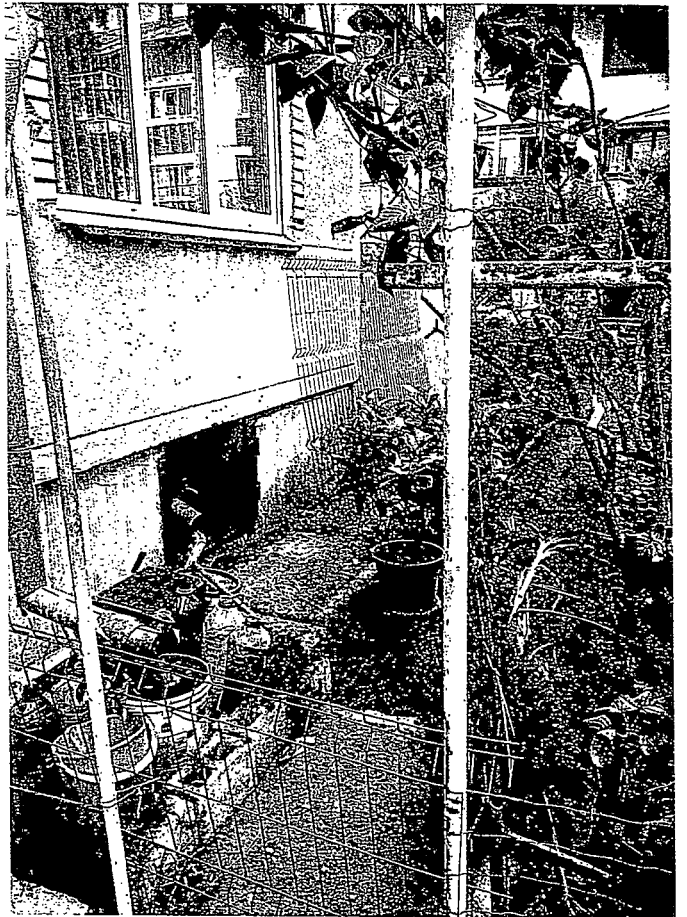


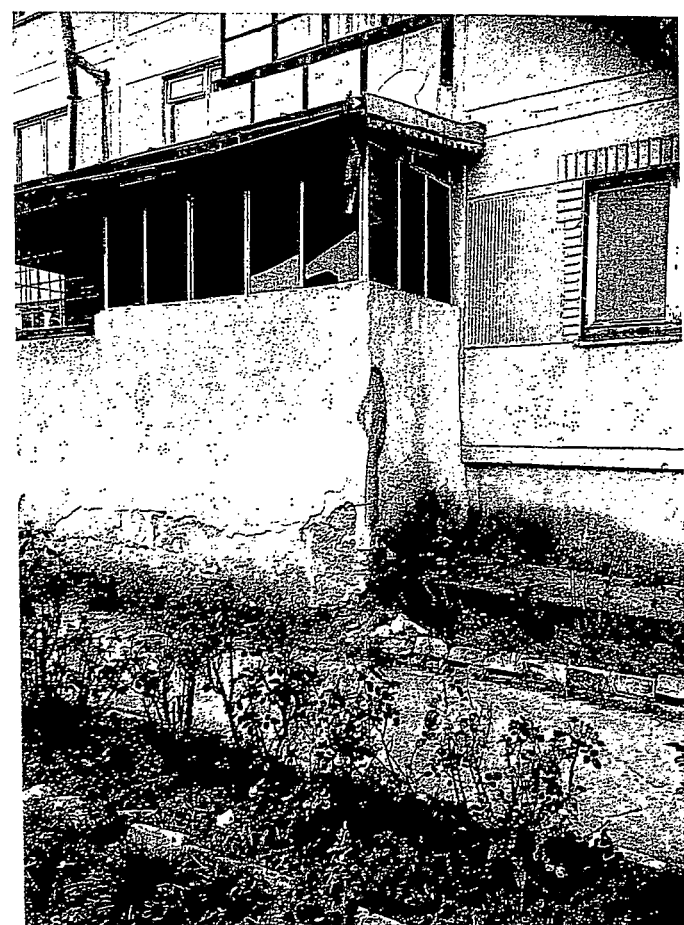
30/10/2024 14:48



130/10/2024 14:47







ANEXA DATE DE PIATĂ
TEREN INTRAVILAN - CÂMPULUNG

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

Comparabila C

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 Gruiului, de la proprietate până pe stâlpul de vis-à-vis; la fel, este trasă fibră optică subteran, pe sub strada Gruiului, până pe stâlpul de vis-à-vis. Rețeaua de gaze este în imediata apropiere; la fel, canalizarea. Accesul se face direct din strada Gruiului, 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, transmiteți 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

TEREN INTRAVILAN 1967 MP CAMPULUNG

88 000 €

45 €/m²

Campulung, Arges

Teren de vânzare

1967m²

Tip teren:intravilan

Suprafată 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 informatii 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

Comparabila B

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, 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 constructibil.

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

Comparabila A

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

Citeste mai mult

c	Tip teren
	Construcții
e	Suprafață teren
	700 mp
e	Unitate Suprafață
	1 mp
e	Front stradal
	15.0 m
r	Număr fronturi stradale
	1
e	Deschidere la
	Șosea
e	Distanța față de drum județean
	100.0 km
c	Distanța față de utilități
	5.0 m
e	Clasificare
	Intravilan
c	Disponibilitate
	Imediat

Facilități

Acces auto

Apă

Canalizare

Curent

Gaz

Iluminat stradal

La șosea

Mijloace de transport în comun

Parcare deschisă

Străzi asfaltate

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

e	Tip teren
	Construcții
e	Suprafață teren

231 mp
c Unitate Suprafată
1 mp
e Deschidere la
Drum principal
c Distanța față de utilități
55.0 m
e Clasificare
Intravilan
e Disponibilitate
Imediat

Facilități

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

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

e Suprafată teren
860 mp
e Unitate Suprafată
1 mp
e Număr fronturi stradale
1
e Deschidere la

Șosea

c Distanța față de utilități

1.0 m

c Disponibilitate

Imediat

Facilități

Acces auto

Apă

Canalizare

Curent

Gaz

La șosea

Președinte de ședință
Adrian VLĂDĂU



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