



HOTĂRÂREA nr. 9 din 30.01.2025

privind aprobarea concesiunii terenului în suprafață de 21,10 mp aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung, situat în Câmpulung, str. Pictor N. Grigorescu nr. 8, județul Argeș, aferent apartamentului proprietate comună a doamnelor Grigoreț Gabriela și Vrânceanu Magdalena-Victoria

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

Având în vedere :

- Cererile înregistrate la institutia noastră sub nr.123/127966/17.09.2024 și nr.123/31614/11.10.2024, prin care doamnele Grigoreț Gabriela și Vrânceanu Magdalena-Victoria, în calitate de proprietare a apartamentului situat în Câmpulung, str. Pictor Grigorescu nr.8, județul Argeș, conform contractului de vânzare cumpărare cu plata în rate nr.8327/02.03.2000, au solicitat concesiunea terenului în suprafață de 21,10 mp., aferent apartamentului compus din 2 (două) camere de locuit si dependinte cu suprafata utilă de 44,8 mp, imobil având număr cadastral 81060-C1-U13, intabulat în CF nr.81060 - C1 a Municipiului Câmpulung, județul Argeș;
- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Câmpulung numarul 124/2729/21.01.2025 cu privire la aprobarea concesiunii terenului în suprafata de 21,10 mp., aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung, situat în Câmpulung, str. Pictor N. Grigorescu nr.8, județul Argeș, aferent apartamentului proprietate comună a doamnelor Grigoreț Gabriela și Vrânceanu Magdalena-Victoria;
- Raportul Serviciului Juridic, Agricol și Relații cu Publicul și Arhivă, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Câmpulung, înregistrat sub numărul 124/2828/22.01.2025 cu privire la aprobarea concesiunii terenului în suprafata de 21,10 mp., aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung, situat în Câmpulung, str. Pictor N. Grigorescu nr.8, județul Argeș, aferent apartamentului proprietate comună a doamnelor Grigoreț Gabriela și Vrânceanu Magdalena-Victoria;
- Studiul de oportunitate înregistrat sub nr.124/2617/(RU)/2618/21.01.2025.
- Raportul de evaluare întocmit pentru determinarea redevenței de evaluator autorizar ANEVAR ing. Cîrstian Stan.
- Prevederile art.108, art.297 si art.302 – 303 și 308 – 309 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- Prevederile art.15 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicată, cu modificările si completarile 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. 124/2617 / (RU)/2618/21.01.2025 pentru concesionarea terenului în suprafață de 21,10 mp. aparținând domeniului public al Municipiului Campulung, situat în municipiul Câmpulung, str. Pictor N. Grigorescu nr. 8, județul Argeș, studiu prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se aprobă concesionarea terenului în suprafață de 21,10 mp. aparținând domeniului public al Municipiului Campulung, situat în municipiul Câmpulung, str. Pictor N. Grigorescu nr.8, județul Argeș, aferent apartamentului proprietate comună a doamnelor Grigoreț Gabriela și Vrânceanu Magdalena-Victoria, situat în Câmpulung, str. Pictor Grigorescu nr. 8, județul Argeș, conform contractului de vânzare cumpărare cu plata în rate nr. 8327/02.03.2000.

Art. 3. – (1) Se aprobă nivelul minim al redevenței de 85 lei/lună/21,10 mp, respectiv 1020 lei/an/21,10 mp, stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR ing. Stoica Petrișor, raport prevăzut în anexa nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 4. – Termenul de concesiune este de 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 însarcinează 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;
- Doamnelor Grigoreț Gabriela și Vrânceanu Magdalena-Victoria;
- Serviciului Juridic, Agricol și Relații cu Publicul și Arhivă.

Municipiul Câmpulung, 30.01.2025

Președinte de ședință,
Adrian VLĂDAU

Contrasemnează pentru legalitate,

Secretar general
Ramona-SIMION

Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței

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 Tehnică și Urbanism
Compartiment Urbanism, Cadastru și Parcări

NR. 124/2617/(CRU) 2618/21.01.2025

Aprob.
Primar ROMANIA
Elena-Valerica LASCONI

Documentul semnat în
original se află la dosarul
sedinței

STUDIU DE OPORTUNITATE

*privind concesiunea terenului în suprafață de 21,10 mp situat în Municipiul Câmpulung
Strada Pictor Grigorescu nr.8. județul Argeș
prin transformarea contractului de închiriere nr. 15412/24.05.2015 în contract de concesiune*

Având în vedere cererea nr. 123/31614/11.10.2024 formulată de Grigoreț Gabriela și Vrânceanu Magdalena Victoria, în calitate de reprezentante ale CMI „GRIGOREȚ GABRIELA ȘI VRÂNCEANU MAGDALENA-VICTORIA”;

Ținând cont de adresa nr. 123/24958/28.08.2024 a secretarului general al Primăriei Municipiului Câmpulung, județul Argeș, referitor la intrarea în legalitate pentru construirea unui acces din exterior cu windfang (pe structură independentă) realizat pe domeniul public al UAT-Câmpulung în baza autorizației de construire nr.68/12.05.2015 emisă de Primăria Mun.Câmpulung, construcția fiind recepționată cu proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 34042/04.11.2015;

Este necesară încheierea unui contract de concesiune în scopul intrării în legalitate pentru amenajarea accesului amintit anterior.

SCOPUL CONCESIUNII

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

OBIECTUL CONCESIUNII

Suprafața de 21,10 mp pentru care se doamnele Grigoreț Gabriela și Vrânceanu Magdalena Victoria, în calitate de reprezentante ale CMI „GRIGOREȚ GABRIELA ȘI VRÂNCEANU MAGDALENA-VICTORIA”, solicită concesiunea, este situată în Municipiul Câmpulung, strada Pictor Grigorescu nr.8, județul Argeș. Este necesară intrarea în legalitate pentru construirea unui ACCES DIN EXTERIOR CU WINDFANG (pe structură independentă), TREPTE ȘI ALEE, conform autorizației de construire nr. 68/12.05.2015, a planului de amplasament și delimitare a imobilului în suprafață de 21,10 mp și relevu cabinet medical situat în Municipiul Câmpulung, strada Pictor Grigorescu nr.8. județul Argeș

Conform Hotararii Guvernului nr 447/2002-Anexa nr.3, imobilul în suprafață de 21,10 mp este situat pe proprietatea publică a Municipiului Campulung, județul Argeș, amplasat pe platforme/alei betonate, în afara spațiilor verzi.

MOTIVATIA:

Suprafața de 21,10 mp, care face obiectul studiului de oportunitate, este teren aferent blocului de locuințe cu regim de înălțime P+4E, zona fiscală C. Precizăm că CMI „GRIGOREȚ GABRIELA ȘI VRÂNCEANU MAGDALENA-VICTORIA” CUI 331815 are sediul în Municipiul Câmpulung, strada Pictor Grigorescu nr.8. și este înregistrat în registrul Unic al Cabinetelor Medicale sub nr. 511950/15.04.2014.

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal intrarea în legalitate pentru utilizarea amplasamentului în suprafață de 21,10 mp aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung. Pe această teren doamnele Grigoreț Gabriela și Vrânceanu Magdalena Victoria, în calitate de reprezentante ale CMI „GRIGOREȚ GABRIELA ȘI VRÂNCEANU MAGDALENA-VICTORIA”, au construit ACCES DIN EXTERIOR CU WINDFANG (pe structură independentă), TREPTE ȘI ALEE la apartamentul situat la adresa, strada Pictor Grigorescu nr.8. apartament cu destinația de cabinet medical, conform autorizației de construire nr. 68/12.05.2015.

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 CMI „GRIGOREȚ GABRIELA ȘI VRÂNCEANU MAGDALENA-VICTORIA” a acestui teren.

Prin concesiunea acestui spațiu, se va obține o redevență, 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 terenurilor aparținând 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 utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică este concesiune directă, conform art.15, lit.e din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare care prevede:

ART. 15

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

- a) pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora;
- b) pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii;
- c) pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani;
- d) pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii;
- e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;

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

DURATA :

Durata de concesiune a spațiului este de 5 ani din momentul semnării contractului. La sfârșitul acestui contract, părțile, de comun acord, pot 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 a terenului este curți construcții. Conform PUG al Municipiului Câmpulung terenul este situat în zona rezidențială cu clădiri înalte.

Lucrarile de realizare pentru ACCES DIN EXTERIOR CU WINDFANG (pe structură independentă), TREPTE ȘI ALEE, au fost executate, iar scopul încheierii contractului de concesiune este intrarea în legalitate.

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

DATE TEHNICE ALE INVESTITIEI

- Prin contractul de închiriere nr. 15412/24.05.2015 Municipiul Câmpulung închiriază terenul în suprafață de 21,10 mp aparținând domeniului public al Mun. Câmpulung situat la adresa, strada Pictor Grigorescu nr.8. bloc F, scara A, conform Hotărârii nr. 30/31.03.2015 a Consiliului Local Câmpulung,
- Pentru GRIGOREȚ GABRIELA ȘI VRÂNCEANU MAGDALENA-VICTORIA (reprezentante legale ale CMI „GRIGOREȚ GABRIELA ȘI VRÂNCEANU MAGDALENA-VICTORIA”) Primăria Câmpulung a emis Autorizația de construire nr.68/12.05.2015 pentru ACCES DIN EXTERIOR CU WINDFANG (pe structură independentă), TREPTE ȘI ALEE și SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN CABINET MEDICAL. de asemenea, Primăria Mun.Câmpulung a eliberat Procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 34042/04.11.2015;

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

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

-S-au folosi materiale din producția internă/import, pentru a conferi personalitate obiectivului și care se încadrează în ambianța exterioară.

-Accesul asigură circulația în zonă.

-Prin modernizarea și amenajare aferente, noile elemente se comportă ca părți integrate și echilibrate ale mediului înconjurător.

Solicitarea beneficiarelor Grigoreț Gabriela și Vrânceanu Magdalena Victoria, în calitate de reprezentante ale CMI „GRIGOREȚ GABRIELA ȘI VRÂNCEANU MAGDALENA-VICTORIA”, privind intrarea în legalitate pentru construirea ACCES DIN EXTERIOR CU WINDFANG (pe structură independentă), TREPTE ȘI ALEE, aferent apartamentului proprietate personală, cu destinația de cabinet medical, în condițiile legislației în vigoare, o considerăm oportună și necesară.

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

ART. 40

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

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

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

TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

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

AVIZUL OBLIGATORIU AL ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE AL STATULUI MAJOR GENERAL

privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura Sistemului Național de Apărare, după caz - NU este cazul.

AVIZUL OBLIGATORIU AL STRUCTURII DE ADMINISTRARE/ CUSTODELUI ARIEI NATURALE PROTEJATE

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

Arh.Şef.DR.ARH.URB
Mădălina ZĂGĂRIN

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

Întocmit,
Consilier Iuliana-Venera NICULESCU

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

Președinte de ședință
Adrian VLĂDAU

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



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



Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local nr. 9 din 30.01.2025

SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - autorizatia 0593

CUI 36768574, J3/1932/2016

Judetul Arges, Câmpulung, strada Primaverii, nr.18

Telefon : 0745076400 ,

E-mail : petrisor.stoica@yahoo.com

OTP BANK, cont R090 OTPV 2700 0106 2740 R001

Nr. 85/14.12.2024

RAPORT DE EVALUARE

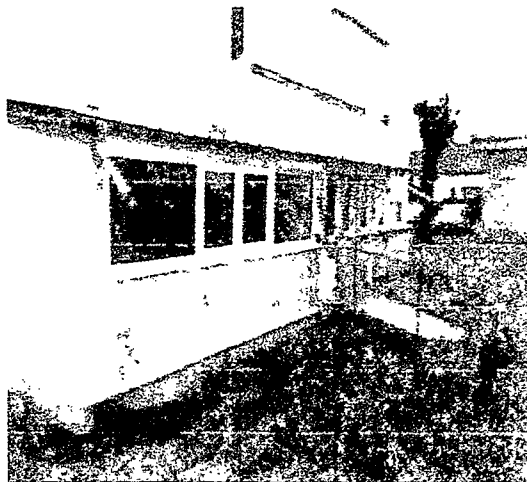
privind determinarea redevenței
„terenului intravilan în suprafața de 21,10 mp”,
situat în municipiului Câmpulung, str. Pictor
Grigorescu, nr.8, județul Argeș.

PROPRIETAR : MUNICIPIUL CÂMPULUNG-DOMENIUL PRIVAT

SOLICITANT : CMI Grigoret Gabriela ,Vranceanu Magdalena

DESTINATAR : UAT CÂMPULUNG

EVALUATOR : SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL



Catre:

CMI GRIGORET GABRIELA si VRANCEANU MAGDALENA si UAT CÂMPULUNG , in calitate de Client si in calitate de Utilizator Desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru determinarea redeventei terenului in suprafata de 21,10 mp .

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

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

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

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

Cu stima,

SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL

Membru Corporativ



Documentul semnat in original se află la dosarul ședinței

CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

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

II. Prezentarea datelor

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

III. Analiza pietei imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

1. Metoda comparatiei directe
2. Determinarea rentei funciare

VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

SINTEZA RAPORTULUI

Evaluator	SC PATRICK CONSULT EXPERT S.R.L.
Autorizatie membru corporativ Reprezentanti societate	Nr. 0593 emisa in 01.01.2024, valabil pana la 31.12.2024. Stoica Petrisor_Administrator; e_mail: petrisor.stoica@yahoo.com ;
Autor lucrare Evaluator autorizat	Stoica Petrisor , Membru titular ANEVAR, specializari EPI,EI,EBM Legitimatie si parafa: 16399 / valabil 2023, Tel: E_mail:petrisor.stoica@yahoo.com
Solicitantul evaluarii	CMI *GRIGORET GABRIELA si VRANCEANU MAGDALENA;
Identificare client	CNP
Sediu client	Mun. Câmpulung, str. Pictor Grigorescu ,nr. 8, judetul Argeş;
Utilizator desemnat	UAT CÂMPULUNG;
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara teren intravilan , avand suprafata de 21,10 mp, situat in domeniul public al Mun. Câmpulung.
Utilitati existente	Apa, canalizare, curent electric,gaze.
Proprietar	UAT CÂMPULUNG;
Adresa proprietatii	Mun. Câmpulung, str. Pictor Grigorescu ,nr. 8, judetul Argeş;
Zona	Mediana;
Cod postal	115100;
Ipoteze speciale	Evaluarea s-a efectuat in baza documentelor prezentate .
Data inspectiei	12.12.2024; inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Stoica Petrisor in prezenta solicitantului.
Data evaluarii	14.12.2024
Data finalizare raport	14.12.2024
Scopul evaluarii	determinarea redeventei in vederea concesiunii imobilului "teren in suprafata de 21,10 mp situat in mun. C-lung,str. Pictor Grigorescu
Tipul valorii	Valoarea redeventa;
Valoarea redeventei pentru intreaga proprietate	lunara 80 lei, echivalent a 16 euro anuale 930 lei ,echivalent a 186 euro , valori fara TVA 1 eur=4,9732

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

SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL
Membru Corporativ ANEVAR



STOICA PETRISOR

Evaluator autorizat EPI, EI, EBM
Legitimatie 16399 valabila 2024

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



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

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

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

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

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

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client: CMI GRIGORET GABRIELA * VRANCEANU MAGDALENA.

Sediu: Mun. Câmpulung, Str. Pictor Grigorescu nr. 8,

judetul Argeș.

Utilizator desemnat : UAT CÂMPULUNG.

3. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru determinarea redeventei in vederea concesiunii terenului intravilan , in suprafata de 21,10 mp apartinand domeniului public al Municipiului CÂMPULUNG .

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

4. Identificarea imobilului supus evaluarii

Denumire: Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara- **teren intravilan**, avand suprafata de 21,10 mp.

Adresa: Mun. Câmpulung, strada Pictor Grigorescu, nr.8,

judetul Arges.

Cod postal: 115100

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

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

Proprietar: Municipiul Câmpulung- domeniul Privat

5. Tipul valorii

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

6. Data evaluarii:

Data inspectiei: 12.12.2024. Inspectia s-a realizat de catre Evaluator Autorizat Stoica Petrisor , impreuna cu solicitantul raportului d-na GRIGORET GABRIELA .

Data evaluarii: 12.12.2024.

Data finalizarii raportului: forma scrisa a raportului a fost finalizata in 14.12.2024 .

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

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

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

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

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

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre proprietar ;

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

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

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

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

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

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

Aspectele juridice:

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

Aspecte fizico- dimensionale:

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

Urbanism:

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

Mediu

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

Metodologie

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

Consultanta viitoare:

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

Alte date

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

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

Ipoteze speciale: Nu sunt

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau privatate

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

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

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

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

Ghidurile de evaluare

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

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

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

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

- Contract de Inchiriere nr. 15412/24.05.2016 emis de UAT Câmpulung.
- Au mai fost prezentate urmatoarele documente
- Schita terenului in suprafata de 21,10 mp intocmita de ing. MOROE IOAN.;
- Cerere de Concesionare a terenului nr. 123/37982 din 28.11. 2024

2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Zona:

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

Utilitati:

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

Artere de circulatie:

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

Ambient

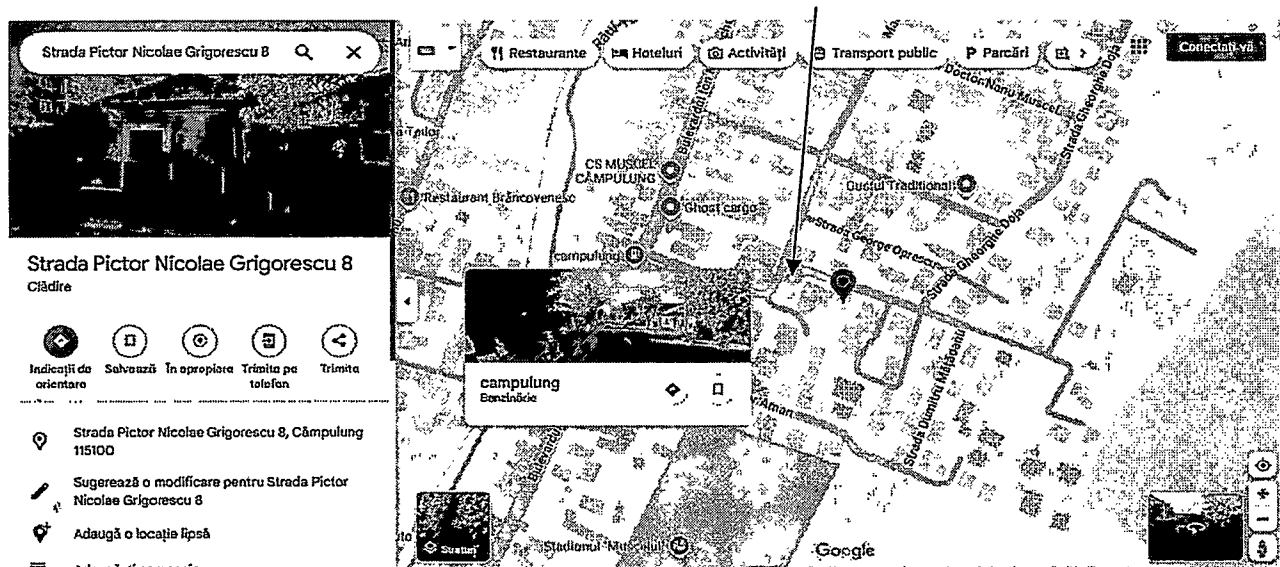
- Ambient civilizat;
- Trafic auto mediu;
- Trafic pietonal mediu.

4. Descriere amplasament

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

Imobil evaluat situat pe str. Pictor N. Grigorescu, nr.8,

Câmpulung.



- Strada Pictor N. Grigorescu este o strada asfaltata, cu circulatie in ambele sensuri si cate o banda de circulatie pe sens.

5. Descrierea proprietatii imobiliare

Descrierea terenului:

Date generale

- Regimul juridic : intravilan ;
- Proprietar : Municipul Câmpulung –domeniul Public
- Categoria de folosinta : curti-constructii ;
- La data evaluarii terenul este acoperit de o constructie ..
- Suprafata de 21,10 mp ;
- Forma terenului :dreptunghiulara ;
- Raportul laturilor: favorabil;
- Deschidere : 10,05 m x 2,00 m ;
- Înclinare: plan;
- Teren neimprejmuit ;
- Tip drum de acces: pietonal - strada Pictor N. Grigorescu, strada asfaltata cu circulatie pe ambele sensuri
- Nu exista pericole de alunecari de teren sau alte pericole naturale ,
Utilitati :apa, canalizare, curent electric, gaze naturale .

Alte aspecte:

Nu exista teren in exces.

Avantajele zonei:

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

6. Date privind impozitele si taxele

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

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

Pe piata imobilara locala sunt vizate terenuri in special cu destinatie comerciala . In prezent piata este intr-o stare de cvasistabilitate, in sa oferta devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor . Se poate considera ca piata terenurilor intravilane este în usoara apreciere . In cazul proprietatii evaluate exista suficiente proprietati cu atractivitate egala , cu valori ofertate in intervalul 45-100 eur/mp .

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Imobilul evaluat este localizat în zona mediana a municipiului Câmpulung.

Orașul Câmpulung (în maghiară *Hosszúmező*, în germană *Langenau*) este un municipiu în județul Argeș, Muntenia, România, format din mai multe cartiere. Se află în depresiunea omonimă, la o altitudine de 580-600 m și la o distanță de 52 km de Pitești (pe direcția N-NE, pe șosea), 47 km de Curtea de Argeș (la E), 84 km de Brașov (la S-SV) și 66 km de Târgoviște (la V). Prima mențiune documentară datează din 1300 (alte surse menționează anul 1292, apărând recent ipoteza conform căreia orașul este, de fapt, atestat documentar din 1215). Câmpulungul este cel mai vechi oraș medieval dar și prima reședință domnească (capitală) a statului independent Țara Românească. Între secolele XIII - XVII a trăit aici o însemnată comunitate săsească, odată cu sosirea cavalerilor teutoni din Țara Bârsei. Prezența umană în această zonă este însă mult mai veche. Cele mai vechi urme de cultură materială, descoperite atât pe raza orașului, cât și în împrejurimile sale, datează din perioada bronzului târziu (1700-1600 î.d.Hr.). Astfel, la Pescăreasa, în sudul orașului a fost descoperită o necropolă, dovadă a existenței unei așezări omenești. Urme de locuire geto-dacică, din sec. II-I î.d.Hr., sunt bine conturate în zona actualului oraș, în cartierul Olari-Sfântu Gheorghe; la fel și cele de la Apa Sărată și în comuna Bughea de Sus, care aparțin culturii dacice târzii. La Cetățeni-Muscel, așezare dacică locuită fără întrerupere din jurul anului 300 î.d.Hr., au fost descoperite urme materiale ce atestă existența aici a unui important centru economic, unde aveau loc schimburi intense de mărfuri. Aceasta este una dintre cele mai vechi așezări dacice din țară. După 106, anul cuceririi Daciei de către romani, fiind o provincie de graniță a Imperiului Roman, Dacia are un important rol de apărare împotriva atacurilor barbare, aceasta presupunând construirea unor linii de fortificație punctate de existența unor castre de pamânt sau piatră. Limesul reprezintă o noțiune al cărei conținut a evoluat pe parcursul secolelor începând de la cel de limita despărțitoare a unui teren și până la cel de frontieră fortificată în fața unui teritoriu încă necucerit, în scopul instituirii unui obstacol. Pe acest hotar, elementele militare special deplasate, fortificațiile și trupele de graniță, aveau misiunea de a supraveghea, apăra, respinge mișcările și eventualele incursiuni ale inamicului. Unul dintre limesurile din Dacia este Limes Transalutanus, care se întinde pe o lungime de 235 km, construit la o distanță variabilă de 10-15 km Est de râul Olt. Malul Limesului nu este continuu. De la râul Argeș este înlocuit de cursul Râului Doamnei și al Râului Târgului. După anul 245 d.Hr., în urma puternicelor atacuri ale geților carpi și ale roxolanilor, limesul transalutan a fost abandonat și granița a revenit pe Olt (Limes Alutanus). Dintre cele 13 castre cunoscute ale Limes Transalutanus, cel de la Jidova (astăzi Apa Sărată, cartier sudic al Câmpulungului) este singurul construit cu piatră și caramidă, dar în același timp și cel mai mare. Castrul avea o formă dreptunghiulară, era înconjurat cu un zid de incintă prevăzut cu turnuri dreptunghiulare pe laturi și semicirculare la colțuri, având rolul strategic de a controla și apăra drumul prin pasul Rucăr-Bran.

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

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

Consideratii generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale

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

- a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
- c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;

d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate sa semodifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si neechilibru;

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

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

Procesul analizei pietei, se face in 6 pasi :

1. Definirea produsului imobiliar

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

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

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa din teren intravilan cu suprafata 21,10 mp situat in pe strada Pictor N. Grigorescu , in zona mediana a localitatii , avand utilizare comerciala.

2. Delimitarea ariei de piața pentru imobilul analizat

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

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

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

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

3. Analiza ofertei

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

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

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

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

4. Analiza cererii

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

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

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

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

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

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

- persoane fizice ce dispun de lichidități și doresc să cumpere terenuri în scop rezidențial și agricol;
- persoane juridice ce doresc să-și extindă afacerile care achiziționează terenuri în vederea construirii de unități de depozitare;
- speculanți pe piața imobiliară – care cumpără imobile valorificate forțat.

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

5. Echilibrul pieței

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

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

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

În anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietăți comparabile, pentru vânzare. Prețurile de oferta / tranzacționare variază foarte mult în funcție de localizare, suprafață, utilități, frontul stradal, etc., un interval mai des întâlnit pe piața în zona similară fiind 45-100 eur/mp.

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

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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

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

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

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

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

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

CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea curenta si de toate utilizarile potientiale. Valoarea terenului este determinata de utilizarea potentiala si nu de utilizarea curenta.

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

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

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

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

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

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

Testul de permisivitate legală

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

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

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

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

Testul de posibilitate fizică

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

În concluzie analizand schita si vecinatatile apreciez că utilizarea ca proprietate comerciala **este fizic posibilă**.

Testul fezabilității financiare

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

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

Ca urmare, concluzionez ca utilizarea amplasamentului pentru proprietate comerciala **este fezabilă financiar**.

Testul valorii maxime

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

Concluzii:

- cea mai bună utilizare este cea de proprietate comerciala ;
- aceasta poate fi pusa in practica imediat, neexistând opreliști identificate în acest sens;
cel mai probabil va fi utilizatorul final – persoana fizică sau juridica care dorește administrarea unui spatiu comercial .

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

V. EVALUARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Caracteristica	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	Câmpulung- Flamanda	Câmpulung-Central	Câmpulung-Visoi	Câmpulung-Visoi
Pret (Euro/mp)	? Euro/mp	98,00	45,00	60,00
Oferta		oferta	oferta	oferta
Data ofertei	decembrie-24	decembrie-24	decembrie-24	decembrie-24
Suprafata	21,10	306	5.000	300
Utilitati	apa,canal,energie electrica ,gaz	toate	toate	apa,canal,energie electrica ,gaz
Acces	stradal /asfaltat/	stradal	stradal	stradal
Forma /deschidere	dreptunghiulara	dreptunghiulara,12 m	dreptunghiulara ,60m	dreptunghiulara /15 m
Alte ajustari	plana	plana	plana	plana

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

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

**Valoarea de piata a imobilului teren rezultata in urma aplicarii abordarii prin piata este:
2005 euro echivalent a 9.969 lei, valori fara TVA**

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

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

DETERMINAREA RENTEI FUNCiare

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

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

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

Abordari in evaluarea drepturilor asupra imobilelor concesionate

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

Evaluarea drepturilor detinute de concedent prin metoda actualizarii veniturilor

Pentru evaluarea imobilului concesionat , se vor evalua :

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

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

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

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

Pentru evaluarea dreptului de folosinta cedat, metodologia este urmatoarea :

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

reprezinta factorul de capitalizare;

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

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

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

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

In acest caz valoarea obiectului evaluarii, devine :

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

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

$$R = V_p \times K;$$

Estimarea ratei de actualizare .

Alegerea unei rate de actualizare adecvate cu tipul fluxului de numerar presupune verificarea si interpretarea atitudinilor si asteptarilor participantilor pe piata care include vanzatori ,cumparatori , consultanti , brokeri .Alegerea unei rate trebuie sa se concentreze pe o perspectiva asupra viitorului.Rata rentabilitatii este o expresie a riscurilor percepute . Etape diferite ale perioadei de previziune pot fi caracterizate prin niveluri diferite de risc .Ratele venitului si ale reabilitatii sunt influentate de mai multi factori cum ar fi : gradul de risc , asteptarile pietei privind inflatia viitoare , ratele rentabilitatii asteptate din investitiile alternative , ratele rentabilitatii realizate in trecut de proprietati similar, oferta de bani si de capital , nivelurile de impozitare . Intrucat ratele utilizate in metodele bazate pe venit sunt rate previzionate si nu rate istorice , perceptia pietei asupra riscurilor si schimbarilor viitoare ale puterii de cumparare sunt factori extrem de importanti . Orice investitie este analizata pe baza asteptarilor privind obtinerea unei anumite rentabilitati , care reflecta atat valoarea banilor in timp (*adica rata nominal de baza , fara risc*), cat si riscul perceput .

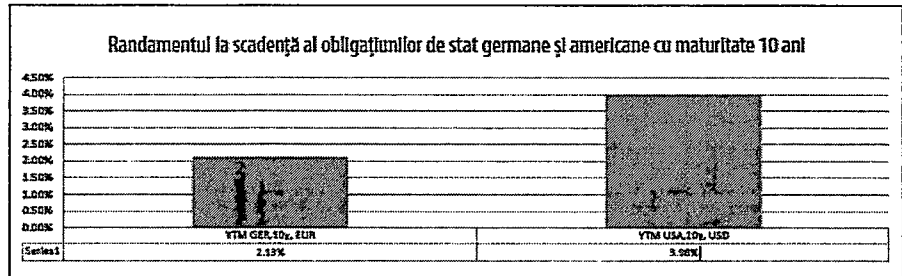
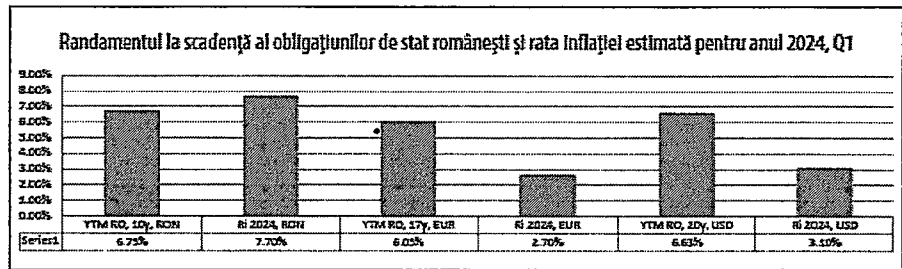
Rata minima a rentabilitatii capitalului investit este asa numita *rata de baza fara risc* .

In determinarea ratei de actualizare sunt necesare informatii privind nivelul ratei fara risc , prima de risc de tara si alte prime de risc cum ar fi :riscul afacerii , prima de risc pentru nelichiditate , prima de risc economic general.

Rata de actualizare luata in calcul este de 9,25 %, determinată după cum urmează :

rata de actualizare adecvata (prin metoda constructiei in trepte) a fost estimata de evaluator la 9,25 %, conform urmatoarelor etape: selectarea ratei de baza (fara risc), identificarea si cuantificarea diferitelor prime de risc, adaugarea la rata de baza a primelor de risc. Cel mai adesea , referinta privind nivelul ratei fara risc este reprezentata de randamentul oferit de obligatiunile de stat cu rating AAA si cu scadenta la 10 ani emise in moneda in care au fost previzionate fluxurile de numerar. Astfel rata de baza a fost preluata din publicatia de revista specialitate editata de ANEVAR "Valoarea ori unde este ea nr 42/01.2024 ", ca fiind Randamentul la scadenta al obligatiunilor de stat romanesti emise in RON cu maturitate ramasa de 10 ani, preluat de pe site-ul Bancii Central Europene, ca fiind 6,76 %.

YTM RO, 10y, RON	6.75%
Ri 2024, RON	7.70%
YTM RO, 17y, EUR	6.05%
Ri 2024, EUR	2.70%
YTM RO, 20y, USD	6.63%
Ri 2024, USD	3.10%
YTM GER, 10y, EUR	2.13%
YTM USA, 10y, USD	3.98%



Informații de piață utile pentru estimarea ratei de actualizare

Primele de risc relevante sunt :

- rata de baza, fara risc = 6,75%.
- prima de risc economic =0,5%.
- prima de risc pentru nelichiditate =0,5%.
- riscul afacerii = 0,5%.
- prima de risc pentru domeniul de activitate 0,5%.
- Prima de risc economic general = 0,5%.

Total rata de actualizare = 6,75%+0,5%+0,5%+0,5%+0,5%+0,5%= 9,25%.

Determinarea rentei funciare

Formula de determinare a rentei funciare anuale este urmatoarea:

$$R = V_p \times K,$$

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

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

Suprafata imobil (mp)	21,1		
Vp (valoarea de piata a imobilului) =	2.005 €		
K (rata de actualizare)	9,25%		
R (redeventa anuala) = K x Vp	185,46 €	/	922,34 lei
redeventa lunara imobil	15,46 €	/	76,86 lei
redeventa lunara rotunjita	16,00 €	/	80,00 lei
redeventa unitara anuala rotunjita(eur/mp /an)	8,79 €	/	44 lei
redeventa unitara lunara (eur/mp/luna)	0,732 €	/	3,64 lei

**Valoarea redeventei : lunara 80 lei, echivalent 16 euro
 anuale 930 lei ,echivalent a 186 euro , valori fara TVA**

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

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

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

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

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

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

**Valoarea redeventei, pentru luna 80 lei, echivalent a 16 euro
intreaga proprietate anuale 930 lei, echivalent a 186 euro,**

Valori fara TVA, curs valutar 1 eur = 4,9732 lei.

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

SC PATRICK CONSULT EXPERT
Membru Corporativ ANEVAR



STOICA PETRISOR
Evaluator autorizat EPI, EBM, EI
Legitimatie 16399 valabila 2024

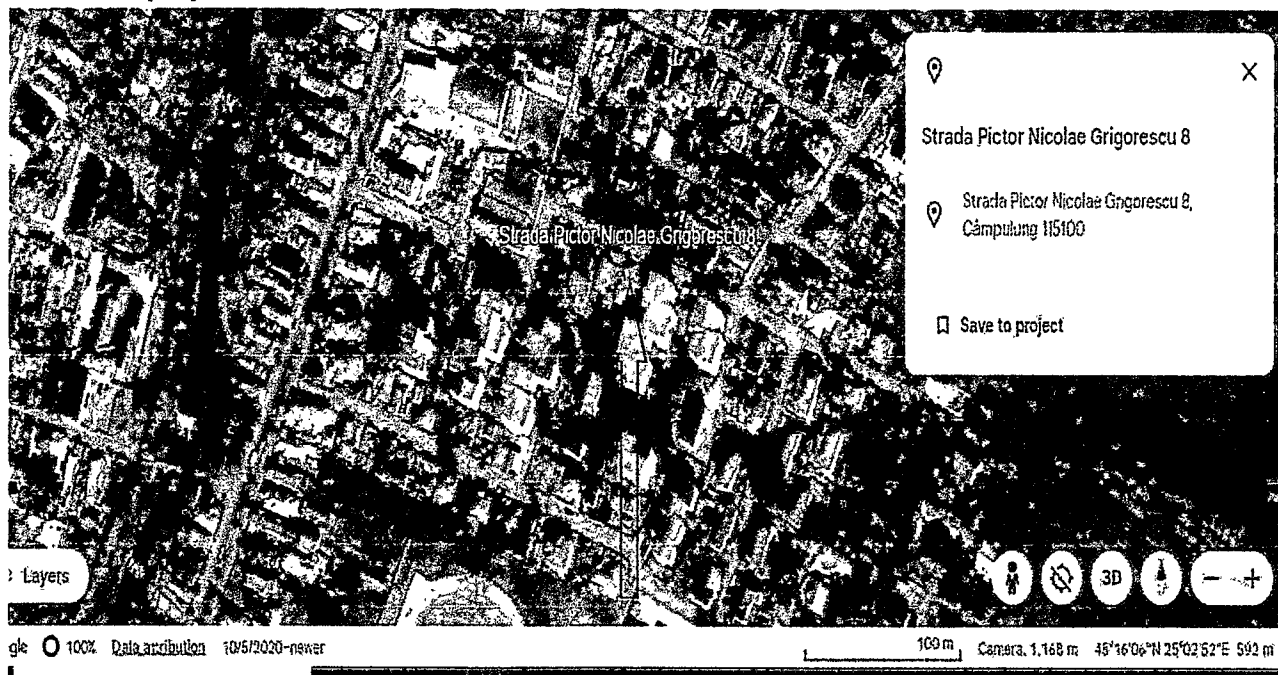
Documentul semnat in original se afla la dosarul sedintei



VII.ANEXE

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

Localizare proprietate subiect:



Imobil de evaluat, situat în mun. Câmpulung, strada Pictor Grigorescu,nr.8

județul Arges

Localizare proprietate dupa nr. cadastral CARTE FUNCIARA 81060-C1 -U13



Fotografii ale proprietatii subiect



Anexa de calcul

ABORDAREA PRIN PIATA - Teren 21,10 mp				
CORECTII	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
CORECTII SPECIFICE TRANZACȚIEI		Comp.A	Comp.B	Comp.C
Preț de oferta/vanzare (EUR	? Euro/mp	98,00	45,00	60,00
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Corecție pentru tip tranzacție (%)		-3%	-3%	-3%
Corecție pentru tip tranzacție (EUR/mp)		-2,94	-1,35	-1,80
Pret corectat (EUR/mp)		95,06	43,65	58,20
Drepturi de proprietate tra	Integral	Integral	Integral	Integral
proprietate		0%	0%	0%
Preț corectat (EUR/mp)		95,06	43,65	58,20
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Corecție pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț corectat (EUR/mp)		95,06	43,65	58,20
Condiții de piață	dec.-24	dec.-24	dec.-24	dec.-24
Corecție pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Corecție pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (EUR/mp)		95,06	43,65	58,20
CORECTII SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Câmpulung-Visoi - flamanda	Câmpulung- Central	Câmpulung -Visoi	Câmpulung-Visoi
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EUR/mp)		95,06	43,65	58,20
Suprafata (mp) - total	21,10	306,00	5.000,00	300,00
Corecție (%)		0%	15%	0%
Corecție (EUR/mp)		0,00	6,55	0,00
Pret corectat (EUR/mp)		95,06	50,20	58,20
Vecinatati	rezidential /comercial	rezidential	rezidential	rezidential
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EUR/mp)		95,06	50,20	58,20
Utilitati	canal,energie electrica	toate	toate	toate
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EUR/mp)		95,06	50,20	58,20
Acces	stradal /asfaltat/	stradal	stradal	stradal
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EUR/mp)		95,06	50,20	58,20
Forma/deschidere	dreptunghiulara	dreptunghiulara 12m	dreptunghiulara 60 m	dreptunghiulara /15 m
Corecție (%)		0%	-10%	-5%
Corecție (EUR/mp)		0,00	-4,37	-2,91
Pret corectat (EUR/mp)		95,06	45,83	55,29
Alte ajustari	nu	nu	da	nu
Corecție (%)		0%	0%	0%
Corecție (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EUR/mp)		95,06	45,83	55,29
Pret corectat (EUR/mp)		95	46	55
Corecție totală netă (EUR/mp)		0,00	2,18	-2,91
Corecție totală netă (%)		0%	5%	-5%
Corecție totală brută (EUR/mp)		0,00	10,91	2,91
Corecție totală brută (%)		0%	25%	5%
Proprietatea comparabila A a inregistrat cea mai mica corectie bruta (%)				
14.12.2024	1 EUR=	4,9732 LEI		
VALOARE DE PIATA PROPUSE	95,00	EUR		
VALOARE DE PIATA teren	2.005	EUR		
VALOARE DE PIATA teren	9.969	LEI		

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

Date despre vânzari si cotatii

Oferte de vanzare:

Comparabila A

VAND TEREN INTRAVILAN 306 MP, CENTRU CÂMPULUNG MUSCEL, IDEAL PENTRU SPATIU COMERCIAL SAU LOCUINȚĂ

ID Oferta: 10784 Pret: 30.000 €



CARACTERISTICI

ID oferta	10784
Pret	30.000 €
zona	Centru
Nr camere	
Suprafata	306 m ²
Clasa energetica	
Agent	Mak Adalbert
Actualizat la	2024-11-10 17:37:31
Nr afisari	750

SPECIFICATII

Apa	da
Cablu TV	da
Internet	da
Acoperis	da
Tip acoperis	tigla

Vand Teren Intravilan 306 mp, Centru Câmpulung Muscel, ideal pentru spațiu comercial sau locuință

Meta Descriere:

Teren intravilan de 306 mp în centrul Câmpulung Muscel. Potrivit pentru construcție comercială sau rezidențială, cu acces la utilități și facilități centrale.

Descriere:

Oferim spre vânzare un teren intravilan de 306 mp, amplasat în centrul orașului Câmpulung Muscel, județul Argeș – o locație ideală pentru construcție comercială sau rezidențială. **Locație:** Situat central, terenul beneficiază de **acces direct la drum** și vizibilitate bună, ceea ce îl face perfect pentru spații comerciale sau locuințe urbane. **Suprafață:** 306 mp, potrivit pentru construcții compacte și eficient utilizate. **Utilități:** Terenul dispune de acces la rețele de apă, electricitate și canalizare, facilitând orice dezvoltare imobiliară. **Destinație posibilă:** Ideal pentru un spațiu comercial, birou sau o locuință în centrul orașului.

Amplasarea în **centrul orașului Câmpulung Muscel** oferă acestui teren un **acces rapid la toate facilitățile urbane**, incluzând magazine, transport public și instituții de interes. **Câmpulung Muscel** este un oraș atractiv pentru investiții datorită poziției sale strategice și a peisajului deosebit, făcând acest teren o alegere excelentă pentru investitori. Poziționarea centrală asigură **trafic pietonal intens și accesibilitate** maximă, adăugând valoare oricărui proiect imobiliar.

Caracteristici Teren:

- **Suprafață:** 306 mp, optim pentru proiecte compacte
- **Tip:** Intravilan, destinat construcțiilor comerciale sau rezidențiale
- **Deschidere:** Acces direct la drum în zona centrală
- **Forma:** Regulată, ideală pentru utilizare eficientă
- **Utilități:** Acces la apă, electricitate și canalizare
- **Zona:** Centrală, cu vizibilitate și trafic pietonal
- **Vecinătăți:** Aproape de spații comerciale, rezidențiale și instituții publice
- **Accesibilitate:** Aproape de principalele drumuri și rețele de transport
- **Posibilități de construcție:** Spațiu comercial, birou sau locuință
- **Avantaje locale:** Zonă cu infrastructură completă și acces la facilități urbane
- teren de vânzare centru Câmpulung Muscel,
- teren 306 mp Câmpulung Muscel,
- teren intravilan Argeș,
- teren pentru spațiu comercial Câmpulung,
- teren central acces utilități

de vânzare teren 306 mp, Centru, Campulung Muscel, Arges imobiliare.

Agentie imobiliara - Vand teren 306 mp. Zona buna, toate utilitatle. apa si curent cu partide deschise, canal si curent la poarta. Practic discutam de un teren cu constructia de renovat reconfigurat. cu proiect de demolare.

Pret vechi: 39.000 euro, 127 e/mp.

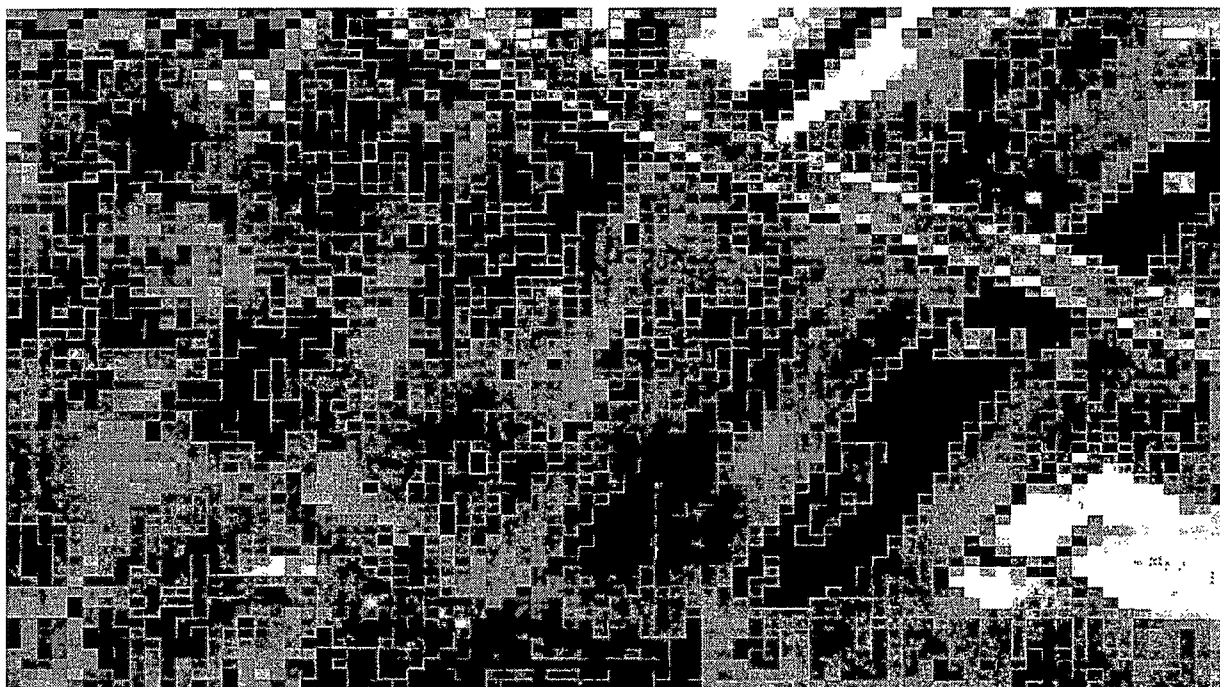
Pret nou: 30.000 euro, 98,03 e/mp

Agentia imobiliara Mak Imobiliar Expert S.R.L / mmimobiliarexpert@/ C.R.M.- ImobilPro 8©

Comparabila B

TEREN INTRAVILAN DE VÂNZARE 5000 MP ÎN CENTRU, CÂMPULUNG MUSCEL, ARGES - IDEAL PENTRU DEZVOLTARE COMERCIALĂ SAU REZIDENTIALĂ LA PODUL DE LA TURN

ID Oferta: 2090 Pret: 225.000 €



CARACTERISTICI

ID oferta	2090
Pret	225.000 €
zona	Centru
Suprafata	5.000 m ²
Agent	Mak Adalbert
Actualizat la	2024-11-09 19:26:09
Nr afisari	1935

SPECIFICATII

Curent	da
Apa	da
Gaz	da
Cablu TV	da
Internet	da
Canalizare	da
Telefon	da

Teren Intravilan de Vânzare 5000 mp în Centru, Câmpulung Muscel, Argeş - Ideal pentru Dezvoltare Comercială sau Rezidențială

Meta descriere:

Teren intravilan de 5000 mp în centrul oraşului Câmpulung Muscel, Argeş, perfect pentru proiecte comerciale sau rezidențiale. Front stradal de 60 m, utilități disponibile.

Descriere:

Acest teren intravilan de **5000 mp**, situat în centrul oraşului **Câmpulung Muscel, Argeş**, reprezintă o **oportunitate excelentă pentru dezvoltare comercială sau rezidențială**. Terenul are un front stradal generos de 60 m și este amplasat la șosea, facilitând accesul auto și TIR. Utilitățile disponibile includ apă, canalizare, gaz și telefon, asigurând infrastructura necesară pentru diverse tipuri de construcții.

Caracteristici principale:

- **Suprafață totală:** 5000 mp
- **Front stradal:** 60 m
- **Utilități disponibile:** apă, canalizare, gaz, telefon
- **Acces:** auto și TIR
- **Destinație recomandată:** comercială sau rezidențială
- Teren intravilan de vânzare 5000 mp Centru Câmpulung Muscel Argeş
- Investiție teren comercial sau rezidențial Centru Câmpulung
- Teren pentru construcții comerciale sau rezidențiale Centru Argeş
- Teren intravilan cu utilități pentru dezvoltare comercială sau rezidențială Câmpulung

Acest teren este ideal pentru construcții comerciale, rezidențiale sau mixte, oferind spațiu generos și toate facilitățile necesare pentru desfășurarea activităților specifice. Poziționarea sa centrală în Câmpulung Muscel asigură vizibilitate și accesibilitate excelente.

De vanzare Teren 5000 mp, intravilan, Centru, Campulung Muscel, Arges imobiliare.

Agentie imobiliara - Vand Teren 5000 mp Centru. Terenul: este de tip Intravilan, are o suprafata de 5000 mp, are un front stradal de 60 m, este la sosea, Utilitati: apa, canalizare, gaz, telefon. Alte detalii: destinatia recomandata este C.C., destinatia anterioara este livada, acces auto, acces TIR.

Pret: 225.000 euro, 45 e/mp.

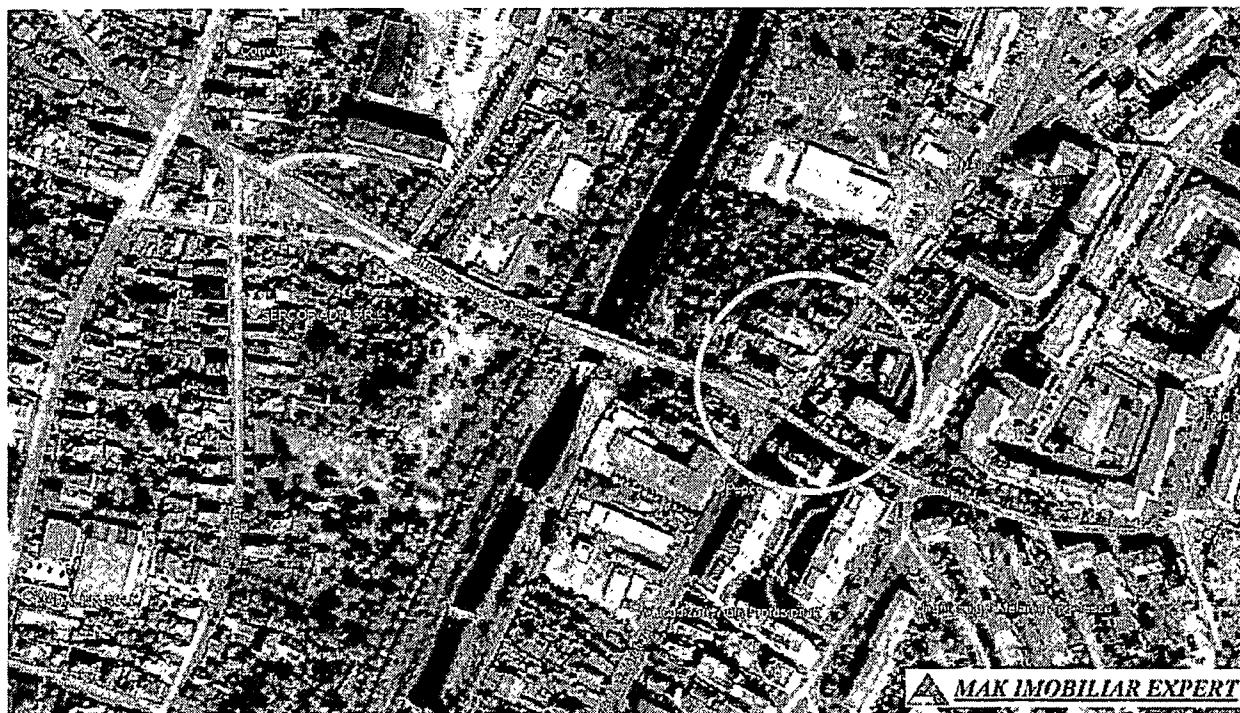
Agentia imobiliara Mak Imobiliar Expert S.R.L / mmimobiliarexpert@/ C.R.M.- ImobilPro 8@/ 20 ani experienta in imobiliare- Real Estate.

Comparabila C

TEREN 300 MP INTRAVILAN DE VANZARE IN CAMPULUNG MUSCEL ARGES

Campulung Muscel - zona Visoi

ID Oferta: 11625 Pret: 18.000 €

**CARACTERISTICI**

ID oferta	11625
Pret	18.000 €
zona	Visoi
Agent	Mak Adalbert
Actualizat la	2024-12-11 07:18:04
Nr afisari	154

SPECIFICATII

Apa	da
Gaz	da
Cablu TV	da
Internet	da
Canalizare	da

Teren 300 mp intravilan de vanzare in Visoi Campulung Muscel Arges - Investitie ideala

Descriere:

Teren de 300 mp intravilan de vanzare in Campulung, situat intr-o zona linistita si accesibila. Acest teren este perfect pentru cei care cauta sa investeasca intr-o proprietate ideala pentru constructii

rezidentiale sau comerciale. Localizarea avantajoasa si suprafata generoasa fac din aceasta oferta o oportunitate excelenta pentru dezvoltatori sau persoane care doresc sa construiasca o casa moderna.

Avantaje ale terenului:

- Suprafata totala de 300 mp
- Pozitionare intr-o zona linistita din Campulung
- Ideal pentru constructii rezidentiale
- Acces facil la drumuri principale si utilitati
- Investitie excelenta pentru dezvoltari viitoare

Terenul beneficiaza de toate facilitatile necesare pentru dezvoltari imobiliare, inclusiv acces la reseaua de apa, electricitate si gaze. Datorita amplasarii sale intr-o zona in plina dezvoltare, acest teren este potrivit pentru constructii de case moderne sau pentru proiecte rezidentiale de dimensiuni mai mici.

Daca esti interesat de achizitionarea unui teren intr-o zona urbana cu potential ridicat, acest lot de 300 mp in Campulung poate fi alegerea perfecta pentru tine. Zona este deja locuita si beneficiaza de toate utilitatile necesare pentru a incepe lucrarile de constructie imediat.

Detalii suplimentare:

- Tip: Teren intravilan
- Suprafata: 300 mp
- Localizare: Campulung, Arges
- **Pret avantajos: 18. 0000 euro, 60 e/mp**

Documente

Doamnei Primar

PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI CÂMPULUNG
REGISTRATURA
Nr. 123/ 37982
An 2024 luna 11 ziua 28

Subsemnatele Grigoret Gabriela si Vranceanu Magdalena
proprietare ale apartamentului situat in Str. Pictor N. Grigorescu
nr.8, prin contractul de vanzare -cumparare Nr.
8327/2.03.2000 va rugam sa ne aprobati concesionarea terenului
din fata apartamentului in vederea trecerii anexei construite in anul
2015 in proprietate personala.

28.11.2024

Vranceanu Magdalena
Grigoret Gabriela

Documentul semnat in original se afla la dosarul sedintei

Documentul semnat in original se afla la dosarul sedintei

JUDEȚUL ARGES
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPULUNG
NR. 15402/24.05.2016

CONTRACT DE INCHIRIERE

CAP. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

MUNICIPIUL CÂMPULUNG, reprezentat legal prin Bogdan-Angelin David - viceprimar, cu sediul în municipiul Câmpulung, strada Negru Vodă nr. 127, în calitate de locatar (**proprietar**) - pe de o parte

Și

CMI „GRIGORET GABRIELA SI VRANCEANU MAGDALENA VICTORIA” cu sediul în municipiul Campulung, str. Pictor Grigorescu, nr.8, înregistrat în Regîstrul Unic al Cabinetelor Medicale sub nr. 511950/15 04 20140, avand Cod Personal 331815 în calitate de locatar (**chiriaș**) - pe de altă parte ;

De comun acord au convenit încheierea prezentului contract.

CAP. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

ART. 1.

Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea terenului, în suprafață de 21,10mp, aparținând domeniului public al municipiului Câmpulung situat în str. Pictor Grigorescu, nr.8, identificat prin schița anexată, conform H.C.L.nr.30/31 03 2015.

~~Terenul se închiriaza pentru realizare acces din exterior cu Wiedfang în apartamentul proprietate personală, situat în municipiul Câmpulung, str. Pictor Grogorescu, nr.8~~

CAP. III. DURATA CONTRACTULUI

ART. 2.

Termenul de închiriere este de 10 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților, dacă se respectă clauzele contractuale.

CAP. IV. PRETUL

ART. 3.

iciilor, calculat în fiecare an la ultima valoare indexată.

Nivelul chiriei poate fi modificat ca urmare a reevaluării bunului închiriat ivit procedurilor legale.

ART.4.

Plata chiriei se face lunar, în contul proprietarului, 37TREZ04721A300530XXXX deschis la Trezoreria Câmpulung, respectiv de 10 a lunii următoare.

Pentru luna decembrie plata se va face până la data de 15 decembrie.

Plata cu întârziere a chiriei conduce la obligarea chiriașului de a suporta o penalitate de 0,3% pentru fiecare zi de întârziere de la data scadenței plății, calculabile la valoarea neîncasată.

CAP. V. OBLIGATIILE PĂRȚILOR

ART.5.

Locatorul se obligă:

- să predea terenul;
- să asigure folosința bunului închiriat, pe toată durata închirierii, răspunzând pe locatar de tulburările provenite din propria sa faptă, de evicțiunea locatarului și din viciile lucrului;
- să controleze periodic modul cum este folosit și întreținut bunul închiriat și să ia măsurile ce se impun când se constată deficiențe.
- să garanteze că bunul închiriat nu constituie subiect de litigii cu terțe persoane și că nu este grevat de sarcini.
- să nu execute pe perioada derulării contractului modificări, schimbări ale destinației imobilului de natură să tulbure folosința acestuia de către chiriaș sau să determine o schimbare a destinației bunului închiriat;
- să permită locatarului să facă investiții necesare derulării contractului;
- să garanteze pe chiriaș de viciile ascunse ale bunului închiriat care nu au putut fi cunoscute de chiriaș în momentul încheierii contractului și care fac imposibilă folosința parțială sau totală a bunului închiriat;
- locatorul va putea să controleze periodic bunul închiriat pentru a verifica dacă este folosit conform scopului pentru care a fost încheiat contractul de închiriere, fără a stânjeni folosința bunului de către chiriaș.

ART.6.

Locatarul (Chiriașul) se obligă:

- să respecte amplasamentul identificat prin schița anexată
- să plătească chiria stabilită prin contract;
- să amenajeze corespunzător spațiul verde din jurul spațiului comercial;

a urmare a exploatării terenului;

-să predea terenul la expirarea contractului sau în caz de reziliere unilaterală, în starea inițială și în bună stare de folosință;

-să respecte normele de mediu.

-să nu subînchirieze, cesioneze sau consesioneze altor persoane fizice juridice terenul ce face obiectul prezentului contract;

-să apere lucrul închiriat contra uzurpărilor;

-să efectueze pe cheltuiala sa lucrările de întreținere și reparații normale ale bunului închiriat pentru a-l menține în starea în care l-a primit la momentul încheierii contractului;

-să răspundă de distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat re-s-ar datora culpei sale;

CAP.VI. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA

ART.7.

Subînchirierea, cesiunea sau concesionarea în total sau în parte a terenului sau cesiunea către terți sunt interzise și duc în mod nemijlocit la nulitatea contractului de închiriere și eliberarea terenului, fără alte proceduri legalabile, fără punere în întârziere și fără intervenția instanțelor de judecată. (act comisoriu gradul IV).

CAP.VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

ART.8.

Nerespectarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractului de închiriere duce la încetarea contractului și la plata de daune în condițiile legii și a obligațiilor contractuale.

Plata daunelor este condiționată de dovedirea producerii vreunui prejudiciu.

~~Dacă locatarul nu își îndeplinește obligațiile pe care și le-a asumat în contract, va plăti locatorului daune corespunzătoare prejudiciului produs. Contractul se va desființa și dacă locatarul va plăti daunele corespunzătoare înăsura în carte prejudiciul produs locatorului este atât de grav încât continuarea contractului nu se mai poate justifica.~~

CAP.VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

ART.9.

Contractul de închiriere încetează prin:

-acordul de voință al părților;

-expirarea termenului;

consecutiv, sau dispersate într-un an;
-dacă locatarul a subînchiriat, cesionat sau concesiionat spațiul, contractul încetează conform art.7 din contract
-a schimbat destinația terenului închiriat fără aprobarea proprietarului;
-a executat lucrări care au condus la deteriorarea terenului;
- Pentru neplata chiriei, contractul încetează fără proceduri prealabile iră intervenția instanțelor de judecată(pact comisoriu gr.IV).

CAP.IX. FORȚA MAJORĂ

ART. 10

Forța majoră, convenită ca fiind acel eveniment absolut imprevizibil e neînălăturat, petrecut după intrarea în vigoare a contractului, care împiedică ea sau părțile să-și îndeplinească obligațiile asumate prin contract, cerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii și ale zentului contract.

Partea care invocă forța majoră o va notifica în scris celeilalte părți, ificată de autoritatea competentă, în termen de maxim 48 de ore de la lucere.

Dacă durata confirmată a existenței cazului de forță majoră este mai e de 10 zile, părțile se vor reuni pentru a decide condițiile continuării tractului sau încetarea acestuia.

Exonerarea de răspundere operează numai pe durata existenței alui de forță majoră invocat.

CAP.X. LITIGII

ART.11.

Litigiile de orice fel decurgând din executarea necorespunzătoare sau aspectarea clauzelor prezentului contract de închiriere, sunt de competența anțelor de judecată, de la sediul proprietarului, după ce în prealabil s-a rcat concilierea pe cale amiabilă.

CAP.XI. ALTE CLAUZE

ART.12.

Predarea-primirea terenului se consideră efectuată prin semnarea tractului de ambele părți.

Chiriașul răspunde de problemele de mediu aferente terenului închiriat;

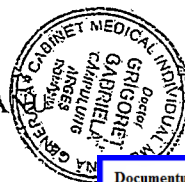
Nerespectarea clauzelor menționate mai sus conduce la rezilierea de drept ontractului, fără alte proceduri prealabile și fără concursul instanțelor de scată.

contractante.

ART. 13.

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în patru exemplare, câte două entru fiecare parte și intră în vigoare de la data semnării partilor și registrării la proprietar,

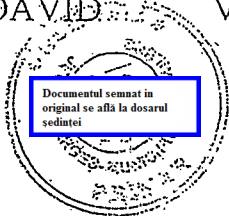
PROPRIETAR,
MUNICIPIUL CÂMPULUNG CMI „GRIGORET GABRIELA SI VRANCEA
VICEPRIMAR,
MAGDALENA VICTORIA”
GRIGORET GABRIELA



Documentul semnat in original se află la dosarul sedintei

OGDAN-ANGELIN DAVID VRANCEANU MAGDALENA

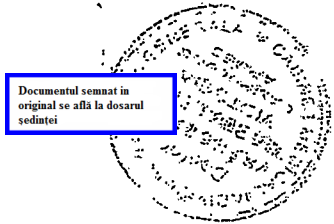
SECRETAR,



Documentul semnat in original se află la dosarul sedintei

NICOLAE CRISTINA

Documentul semnat in original se află la dosarul sedintei



Documentul semnat in original se află la dosarul sedintei

VIZĂ CONTROL PREVENTIV,
CLAUDIA VRABIE

Documentul semnat in original se află la dosarul sedintei

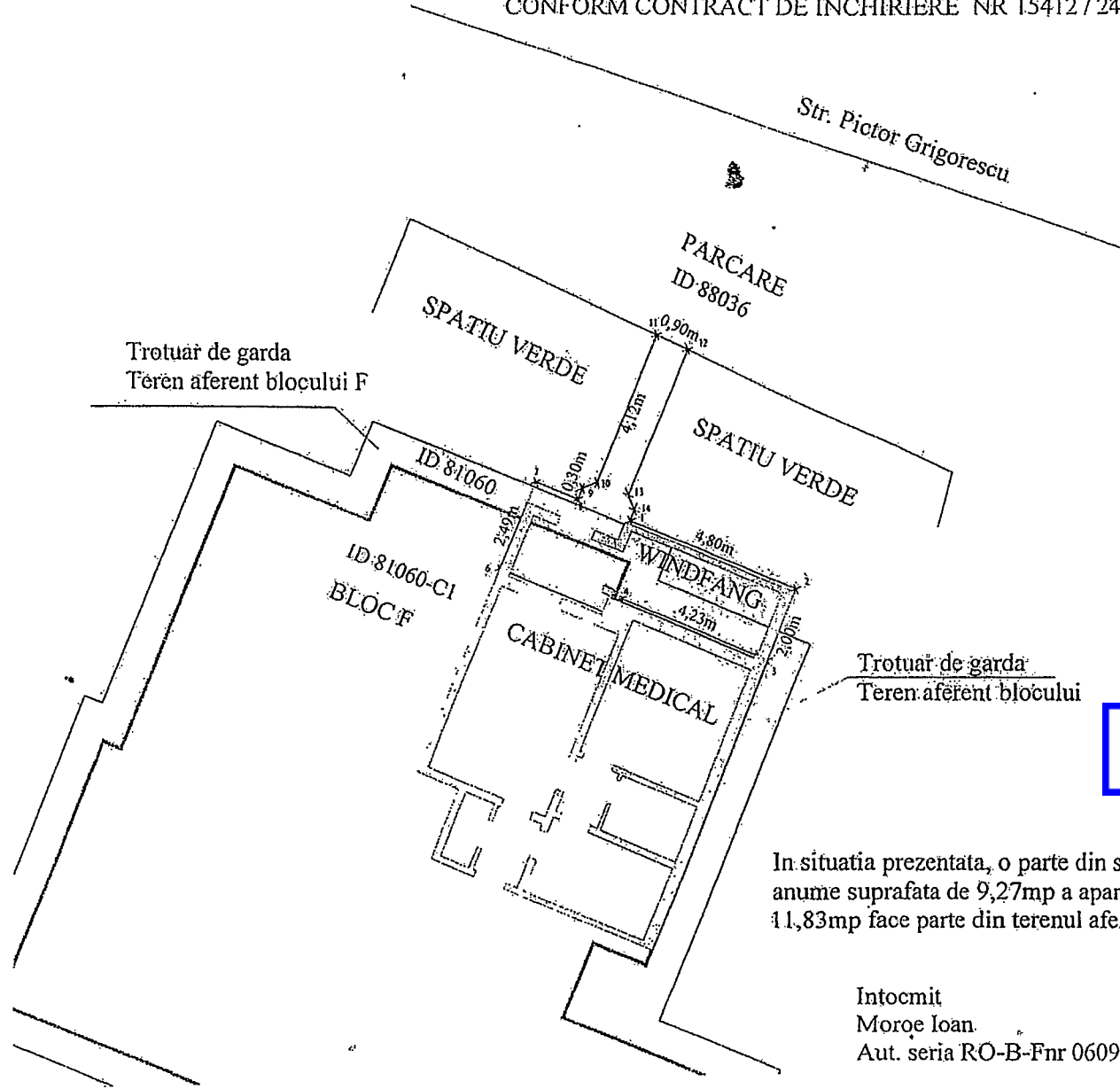
SERVICIUL JURIDIC,
ILIE EMILIEA

Documentul semnat in original se află la dosarul sedintei

IN/NB/4EX.

Documentul semnat in original se află la dosarul sedintei

SCHITA TERENULUI IN SUPRAFATA DE 21.10mp
CONFORM CONTRACT DE INCHIRIERE NR 15412 / 24.05.2016



Documentul semnat in original se află la dosarul ședinței

In situatia prezentata, o parte din suprafata inchiriata de 21.10mp, si anume suprafata de 9,27mp a apartinut domeniului public, restul de 11,83mp face parte din terenul aferent blocului F cu ID 81060.

Intocmit
Moroe Ioan
Aut. seria RO-B-Fnr 0609

Documentul semnat in original se află la dosarul ședinței

Președinte de ședință:
Adrian V. ADIAN