

HOTĂRÂREA nr. 147 din 22.09.2026
privind actualizarea suprafeței de teren situată în intravilanul Municipiului
Câmpulung, punctul „Pasarelă Pescăreasa”, județul Argeș, introdusă în
inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al municipiului Câmpulung,
județul Argeș, prin Hotărârea Consiliului Local nr. 67 / 27.03.2008

Consiliul Local al Municipiului Câmpulung, județul Argeș, întrunit în
ședință extraordinară în data de 22 septembrie 2026;

Având în vedere :

- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Câmpulung, înregistrat sub nr.124/53116(RU)53117 din 09.09.2026 privind actualizarea suprafeței de teren situată în intravilanul Municipiului Câmpulung, punctul „Pasarelă Pescăreasa”, județul Argeș, introdusă în inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al municipiului Câmpulung, județul Argeș, prin Hotărârea Consiliului Local nr.67/27.03.2008;

- Raportul Serviciului Juridic, Agricol și Relații cu Publicul și Arhivă din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Câmpulung înregistrat sub numărul 124/53262(RU)53263 din 10.09.2026 privind actualizarea suprafeței de teren situată în intravilanul Municipiului Câmpulung, punctul „Pasarelă Pescăreasa”, județul Argeș, introdusă în inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al municipiului Câmpulung, județul Argeș, prin Hotărârea Consiliului Local nr. 67/27.03.2008;

- Raportul de evaluare întocmit de expert ANEVAR. ing. Cîrstian Stan;

- Planul de situație întocmit în vederea efectuării cadastrului pentru suprafața de 17.607 mp înregistrată în domeniul privat al Municipiului Câmpulung conform Hotărârii nr.67 din 27.03.2008;

- Hotărârea Consiliului Local nr. 67 din 27.03.2008 privind înregistrarea în domeniul privat al Municipiului Câmpulung a unei suprafețe de teren;

- Art. 553, art. 557 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;

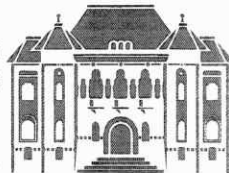
- Art. 129 lit. c), art. 354, art. 356 și art. 357 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

- Avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 5 ale Consiliului Local;

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

Consiliul Local al Municipiului Câmpulung
HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă actualizarea terenului înregistrat în domeniul privat al municipiului Câmpulung prin Hotărârea Consiliului Local nr. 67 / 27.03.2008 al municipiului Câmpulung, de la suprafața de 17.607 mp teren categoria de folosință curți construcții la suprafața de 34791 mp, conform Planului de Situație întocmit de



ing. Ioana-Sorina Dumitrescu, plan prevăzut în Anexa nr. 1 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se aprobă înregistrarea în evidențele patrimoniale și financiar-contabile ale Municipiului Câmpulung a bunului identificat la articolul 1 la valoarea de **1.462.700 lei**, conform raportului de evaluare întocmit de expert evaluator ANEVAR, raport prevăzut în Anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. – Se aprobă transferul bunului identificat la articolul 1 din domeniul privat al Municipiului Câmpulung în domeniul public al Municipiului Câmpulung, pentru uz sau interes public, în vederea depunerii unei cereri de finanțare în cadrul programului *"Sprijinirea investițiilor în noi capacități de producere a energiei electrice produse din surse regenerabile de energie solară, cu capacități de stocare integrate, pentru autoconsum pentru entități publice"*.

Art. 4. – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Direcția Tehnică, Urbanism și Situații de Urgență și Serviciul Juridic, Agricol și Relații cu Publicul și Arhivă.

Art. 5. – Prezenta hotărâre va fi afișată și publicată pentru aducere la cunoștință publică și va fi comunicată în termen legal Instituției Prefectului – Județul Argeș, Primarului Municipiului Câmpulung, Serviciului Juridic, Agricol și Relații cu Publicul și Arhivă, Direcției Tehnice și Urbanism.

Municipiul Câmpulung, 22.09.2026

**Președinte de ședință,
Alexandru – Nicolae HAGI**

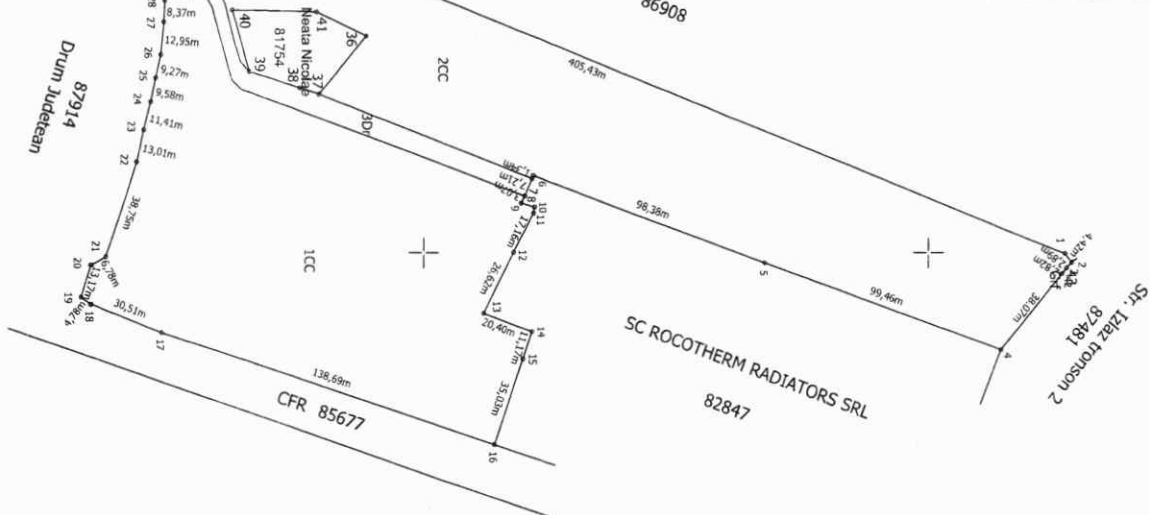
**Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței**



**Contrasemnează pentru legalitate
Secretar general,
Ramona SIMION**

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

Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local nr. 147 din 22.09.2026



Nr.	Pct.	N	$\bar{E}_{\text{tot}}$
1		413055.796	500600.729
43		413056.557	500600.751
42		413056.944	500600.748
4		413029.763	500603.878
5		412935.199	500606.867
6		412943.194	500650.816
7		412842.682	500575.099
8		412839.682	500570.980
9		412838.940	500580.980
10		412843.660	500584.960
11		412843.340	500581.980
12		412835.500	500598.672
13		412823.900	500602.390
14		412842.900	500600.800
15		412842.900	500601.421
16		412829.526	500601.421
17		412829.668	500601.421
18		412829.668	500601.421
19		412864.296	500621.334
20		412664.303	500601.334
21		412664.303	500601.334
22		412664.303	500601.334
23		412668.126	500551.955
24		412621.839	500540.886
25		412693.760	500531.880
26		412693.760	500532.458
27		412693.760	500532.458
28		412697.375	500590.570
29		412697.375	500590.570
30		412697.375	500590.570
31		412694.979	500586.150
32		412694.979	500586.150
33		412685.709	500565.020
34		412679.539	500551.661
35		412677.791	500448.703

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului	Intravilan
	34790mp	Mun. Campulung	
Cartea Funciară nr.		UAT	CAMPULUNG

A. Date referitoare la teren		
Nr. parțiale	Categoria de folosință	Suprafața [m ²]
1	CC	16679
2	CC	16661
3	Dr	1450
Total		34790

B. Date referitoare la construcții	
Cod constr.	Suprafața construită la sol [mp]
	Metru-punți
Total	

Suprafața totală a imobilului = 34790 mp
Suprafața din act =

Executant: GEOTOPOCAD CONCEPT SRL

Inspector:

Documentul semnat in original se afla la dosarul şedinţei

Confirmă introducerea imobilului în baza de
atribuirea numărului cadastral

Ştampila BCPI

~~Date: 15.09.2026~~

Data:

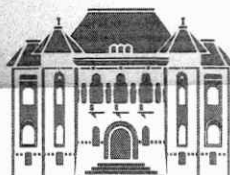
Președinte de ședință,
Alexandru – Nicolae HAGI

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



JUDEȚUL ARGEȘ
MUNICIPIUL CÂMPULUNG

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



~~EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE, Municipiul CÂMPULUNG, Județul Argeș~~

~~Evaluator: Cîrstian Stan, tel 0743182 391, e-mail:cirstian_stan@yahoo.com~~

~~Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local Nr. 147 din 22.09.2026~~

RAPORT DE EVALUARE
Proprietate imobiliară tip teren intravilan
situată în Municipiul Câmpulung, punctul
„Pasarela Pescăreasa”

NR. 65/9/2026

Proprietar: Municipiul Câmpulung

Beneficiar: Municipiul Câmpulung

Evaluator ANEVAR: ing. Cîrstian Stan

17.09.2026

SCRISOARE DE TRANSMITERE A RAPORTULUI DE EVALUARE

Către,

Municipiul Câmpulung

Ref.: la evaluare "Proprietate imobiliară de tip teren intravilan situat în județul Argeș, municipiul Câmpulung "

1. Prezenta lucrare a fost elaborată de Cîrstian Stan membru titular ANEVAR, cu leg. nr. 18137/2026 valabilă pentru anul 2026, în baza contractului semnat cu dumneavoastră.

2. Proprietatea care face obiectul prezentului raport este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan, situat în județul Argeș, municipiul Câmpulung, punctul " Pasarela Pescăreasa".

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

4. Scopul evaluării este „ estimarea valorii de piață "a proprietății pentru suprafața de 34.791 mp.(17.607 mp și 17.184 mp), categoria de folosință curți - construcții, pentru informarea clientului.

5. Raportul de evaluare care urmează și pe care această scrisoare îl însoțește, constând din 24 pagini plus anexele, prezintă bază pe care s-a stabilit opinia evaluatorului, tipul de raport întocmit este raport explicativ (narativ) complet. Sinteza evaluării prezintă succint datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului.

Cursul de schimb valutar luat în considerare este de 5.2557 lei/1 Euro.

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

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

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

6. Raportul a fost pregătit în conformitate cu SEV 2025 "Valoarea de piață – tip de valoare definită în SEV 2025 „Evaluarea proprietății imobiliare” și prezintă baza pe care s-a stabilit opinia.

Pitesti
17.09.2026

Evaluator autorizat
ing. Cîrstian Stan

Documentul semnat in
original se află la dosarul
ședinței

CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE

CAPITOLUL I - Introducere

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

CAPITOLUL II -Termenii de referință ai evaluării

2.1 Identificarea și competența evaluatorului.....	6
2.2 Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați.....	6
2.3 Scopul evaluării.....	6
2.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.....	6
2.5 Tipul valorii.....	7
2.6 Data evluării. Data inspecției. Data raportului.....	8
2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	8
2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea.....	8
2.9 Ipoteze și ipoteze speciale.....	9
2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	10
2.11 Declarația conformității cu SEV.....	11
2.12 Descrierea raportului.....	11

CAPITOLUL III – Prezentarea datelor

3.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	12
3.2 Descrierea situației juridice.....	13
3.3 Descrierea terenului.....	14
3.4 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente.....	14

CAPITOLUL IV - Analiza pieței imobiliare

4.1 Analiza cererii.....	15
4.2 Analiza ofertei.....	16
4.3 Analiza echilibrului pieței.....	17

CAPITOLUL V - Analiza celei mai bune utilizări

5.1 Analiza celei mai bune utilizări.....	17
---	----

CAPITOLUL VI - Evaluarea proprietății

6.1 Abordarea prin piață.....	18
-------------------------------	----

CAPITOLUL VI - Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

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

Anexe:	26
---------------------	----

- Hotărâre nr. 67 din 27.03.2008 a Consiliului Local al municipiului Câmpulung;
- Plan de situație;
- Fotografii proprietate evaluată;
- Anexa date de piață teren intravilan mun. Câmpulung.

CAPITOLUL I: INTRODUCERE

1.1.SINTEZA RAPORTULUI

Proprietatea evaluată :	Teren intravilan, situat în mun. Câmpulung, punctul “ Pasarela Pescăreasa”, județul Argeș
Tipul proprietății:	Proprietate imobiliară de tip teren intravilan
Tipul de raport:	Prezentul raport de evaluare este un raport explicativ (narativ)
Proprietar:	MUNICIPIUL CÂMPULUNG
Terenul:	Terenul este proprietatea mun. Câmpulung, județul Argeș
Cea mai bună utilizare:	Comercială
Data punerii în funcțiune :	-
Clientul lucrării :	MUNICIPIUL CÂMPULUNG
Perioada inspecției	11.09.2026
Data evaluării:	12.09.2026
Data raportului:	17.09.2026
Scopul evaluării:	Stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare de tip teren intravilan, la nivelul prețurilor practicate pe piața imobiliară în luna iulie – septembrie 2026, pentru informarea clientului.
Condiții limitative:	Din informațiile și datele aflate la dispoziția evaluatorului la data evaluării, rezultă că proprietatea imobiliară nu este grevata de sarcini (gaj, ipotecă, garanție)
Metode de evaluare utilizate:	Abordarea prin comparația vânzărilor.
Rezultatele evaluării:	Abordarea prin comparația vânzărilor: 1.462.700 lei echivalent 278.320 euro
Valoarea recomandată:	Valoarea obținută prin comparația vânzărilor este: 1.462.700 lei echivalent 278.320 euro
Executantul evaluării:	Cîrstian Stan, mun. Pitești, str. Maior Sever Niculescu, nr. 15, jud.Argeș, membru titular.

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

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Ref. la proprietatea imobiliară evaluată, situată în Mun. Câmpulung, punctul “ Pasarela Pescăreasa”, județul Argeș:

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

1. Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
 2. Analizele și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
 3. Nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
 4. Valoarea exprimată nu are nici o legătură cu suma încasată pentru execuția lucrării și nu a fost condiționată de prezentarea în raport a unor anumite aspecte.
 5. Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizare tranzacției.
 6. Menționez că am îndeplinit programul de pregătire de bază (continuă) în domeniu și am competența necesară pentru întocmirea prezentului raport.
 7. Proprietatea imobiliară a fost inspectată în data de 11.09.2026 de către evaluator Cîrstian Stan în prezența reprezentantului proprietarului.
 8. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistența din partea nici unei alte persoane.
 9. Analizele și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- Prezentul raport se supune Standardelor de Evaluare SEV - 2025 aprobate de către ANEVAR. La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru Titular ANEVAR și a fost realizat pentru informarea clientului.

Evaluator:

Cîrstian Stan

Evaluator autorizat ANEVAR/Membru titular

Specializare EPI/Leg. 18137

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

CAPITOLUL II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETANȚA EVALUATORULUI

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

- Evaluator proprietăți imobiliare
- Legitimație evaluator ANEVAR nr. 18137/2026
- Persoană fizică autorizată CIF: 38418706/2015

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

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

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

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

2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul prezentului raport de evaluare este Municipiul Câmpulung, județul Argeș.

2.3. SCOPUL EVALUĂRII

Utilizarea evaluării o constituie informarea clientului pentru stabilirea valorii de piață a terenului intravilan categoria de folosință curți - construcții

2.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietatea evaluată reprezintă o proprietate teren intravilan în suprafața de 34.791 mp. (17.607 mp și 17.184 mp) categoria de folosință curți - construcții, situată în Câmpulung, punctul "Pasarela Pescăreasa" județul Argeș;

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

- Hotărâre nr. 67 din 27.03.2008 a Consiliului Local al municipiului Câmpulung;
- Plan de situație;

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul de proprietate deplină al Municipiul Câmpulung, județul Argeș, asupra proprietății "teren intravilan categoria de folosință curți - construcții", ce face obiectul evaluării.

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

2.5. TIPUL VALOARII ȘI DEFINIȚIA ACESTEIA

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

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările SEV 2025.

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

- **SEV 100** - Cadrul general (IVS 100)
- **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- **SEV 102** - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- **SEV 103** - Abordări în evaluare (IVS 103)
- **SEV 104** - Informații și date de intrare (IVS 104)
- **SEV 105** - Metodele de evaluare (IVS 105)
- **SEV 106** - Documentare și raportare (IVS 106)
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- **SEV 430** - Evaluări pentru raportare financiară
- **SEV 400** - Verificarea evaluării

Ghidul metodologic de evaluare:

- **GEV 630** - Evaluarea bunurilor imobile

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

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

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

2.6. DATA EVALUĂRII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii iulie - septembrie 2026, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată la data de **12.09.2026**, curs BNR : 1 EURO = **5.2557** LEI

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

Data inspekției:

11.09.2026

Data evaluării:

12.09.2026

Data elaborării raportului de evaluare:

17.09.2026

2.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII

- Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate proprietarului actual al proprietății;
- Elaborarea fișei de inspecție;
- Inspectarea amplasamentului a schițelor proprietății și confruntarea lor cu informațiile anterioare, imobilul a fost vizionat;
- Discuții asupra aspectelor constatate cu proprietarul și completarea informațiilor, s-a solicitat date referitoare la imobil;
- Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- În urma inspecției, s-a constatat că terenul este situat în domeniul privat, fiind în intravilanul UAT Câmpulung;
- Obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare a proprietăților imobiliare asemănătoare, de la agențiile imobiliare;
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune în vederea determinării valorii, comparația vânzărilor directe;
- Determinarea valorii de piață, comparația vânzărilor.

2.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

Informațiile utilizate au fost:

- Documentele privind proprietatea imobiliară puse la dispoziție de către proprietar;
- Informații privind istoricul amplasamentelor, situația juridică a activului etc.;
- Informații privind piața imobiliară în zonă (prețuri, chirii);

Sursele de informații au fost:

- Agențiile imobiliare din mun. Câmpulung, publicațiile locale de profil și anunțuri de mică publicitate ale ziarelor locale;
- Anunțuri de publicitate imobiliară prin Internet „imobiliare argeș, imobiliare câmpulung,,
- Standarde de evaluare SEV 2025, aprobate de ANEVAR .

2.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

- Raportul de evaluare își pastrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens, se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se afla în posesie legală (titlul de proprietate este valabil).
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că, evaluatorul nu are cunoștința asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte, surse pe care le va indica în raportul de evaluare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de SEV și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unei autorități judiciare.

- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului (prin creditor se va include orice unitate a creditorului și/sau orice prepus al acestuia care lucrează în interesul creditorului), sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe parti, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
- Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului în care s-a încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Verificarea comparabilelor a fost efectuată telefonic.
- Proprietatea imobiliară evaluată nu este înscrisă în Cartea Funciară.

2.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Prezentul raport de evaluare nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextul în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane de cât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.11. DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor Imobile ANEVAR ediția 2025.

În elaborarea raportului de evaluare au fost respectate următoarele standarde:

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

- **SEV 100** - Cadrul general (IVS 100)
- **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- **SEV 102** - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- **SEV 103** - Abordări în evaluare (IVS 103)
- **SEV 104** – Informații și date de intrare (IVS 104)
- **SEV 105** – Metodele de evaluare (IVS 105)
- **SEV 106** – Documentare și raportare (IVS 106)
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- **SEV 430** – Evaluări pentru raportare financiară

- **SEV 400** - Verificarea evaluării
- Ghidul metodologic de evaluare:**
- **GEV 630** - Evaluarea bunurilor imobile

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

2.12. DESCRIEREA RAPORTULUI

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

Pentru determinarea valorii proprietății s-au aplicat următoarele abordări:

- abordarea prin comparația vânzărilor

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

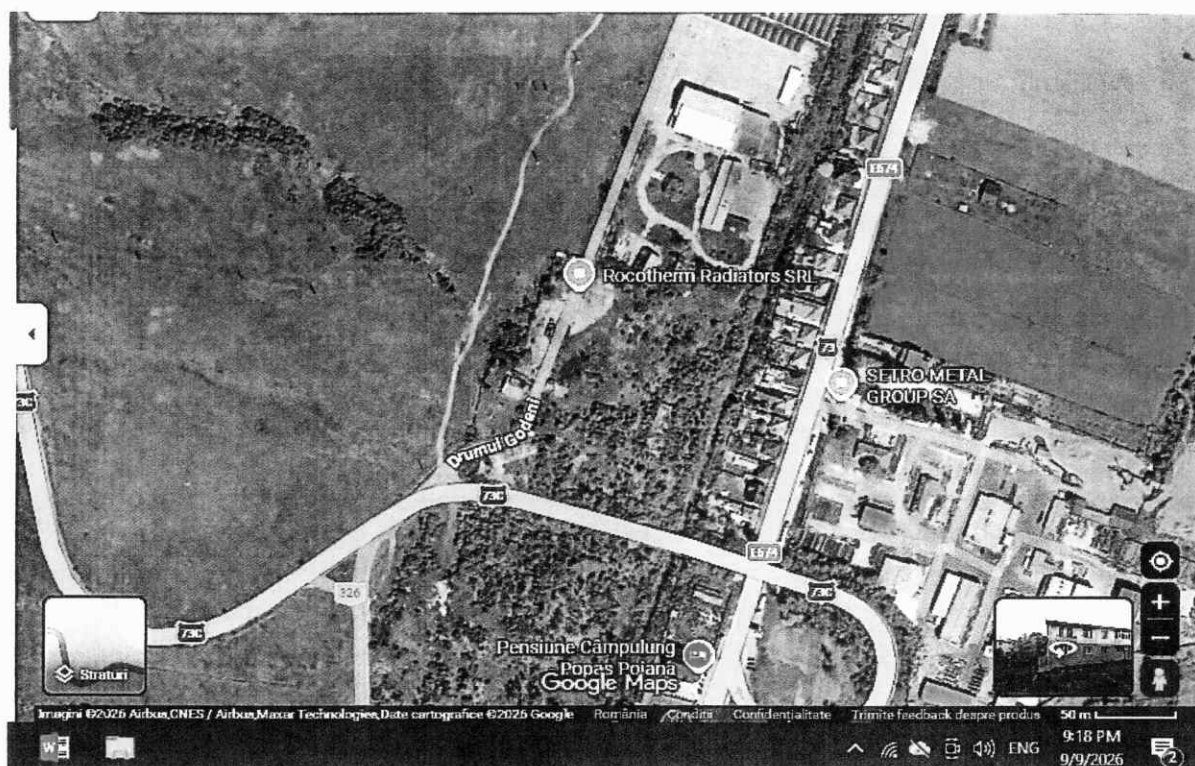
Abordarea prin comparațiile de piață folosește numai date de pe piață de la acea dată sau de dată recentă.

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

CAPITOLUL III. PREZENTAREA DATELOR

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

Proprietatea imobiliară teren intravilan, este amplasată în intravilanul Municipiului Câmpulung, punctul “Pasarela Pescăreasa”, județul Argeș, zona periferică a municipiului.



Date despre municipiul Câmpulung

Oraș:

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

Se află în depresiunea Câmpulung, la o altitudine de 580–600 m, deasupra nivelului mării, pe râul Târgului, pe o suprafață de 11,77 km² și la o distanță de 52 km de Pitești (pe direcția N-NE, pe șosea), 47 km de Curtea de Argeș (la E), 84 km de Brașov (la S-SV) și 66 km de Târgoviște (la V).

Prima mențiune documentară datează din 1300 (alte surse menționează anul 1292, apărând recent ipoteza conform căreia orașul este, de fapt, atestat documentar din 1215). **Câmpulungul** este cel mai vechi oraș medieval, dar și prima reședință domnească (capitală) a statului Țara Românească. Între secolele XIII - XVII a trăit aici o însemnată comunitate săsească, odată cu sosirea cavalerilor teutoni din Țara Bârsei.

Existența județului istoric Muscel se pierde în negura vremurilor, Câmpulungul fiind reședință încă din vremea judeului Neacșu. Unirea lui Cuza din 1859 a găsit județul în granițele cunoscute din perioada interbelică, neatinsă după reformele din 1864.

Și Unirea lui Ferdinand din 1918 a consfințit continuitatea județului, iar pe baza Constituției din 1923 și a legii de unificare administrativă din 1925, teritoriul țării a fost împărțit în 71 de județe, Muscelul rămânând intact cu capitala la Câmpulung.

Din păcate, regimul comunist a adoptat Legea nr. 5 din 8 septembrie 1950, prin care teritoriul României era reorganizat în 28 regiuni, cu subdiviziuni raioanele. Județul Muscel s-a desființat, fiind înlocuit cu raionul Muscel cu sediul administrativ la Câmpulung, mult mai mic ca suprafață, în cadrul regiunii Argeș cu reședința la Pitești.

După venirea la putere a lui Ceaușescu și declararea RS România, la 17 februarie 1968 s-a dat o nouă lege de re-reorganizare teritorială cu 39 de județe. Muscelul istoric a fost împărțit între

noile județe Dâmbovița și Argeș, Câmpulungul fiind înglobat în ultimul, ca și în prezent, încheindu-și destinul ca și reședință de județ.

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

Localizare în oraș; vecinătăți

Proprietatea imobiliară teren intravilan este amplasată în extravilanul Municipiului Câmpulung, județul Argeș, punctul " Pasarela Pescăreasa , zona D, la cca. 800 m de râul Târgului, limitrof cu drumul județean Câmpulung – Curtea de Argeș.

Accesul auto și pietonal se realizează pe DN73C, drum asfaltat cu o bandă pe sens.

Tipul zonei: zona de amplasare a proprietății imobiliare este agricolă și rezidențială cu locuințe unifamiliale P+1E. Zona este ocupată predominant de proprietăți imobiliare agricole, rezidențiale, mai puțin terenuri libere.

Transportul public este disponibil, la cca. 1000 m de terenul subiect se află stația de microbuze.

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

Acces:

Auto: DN73C;

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

Utilități:

Rețea urbană de energie electrică: existentă

Rețea urbană de apă: existentă

Rețea urbană de termoficare: nu există

Rețea urbană de gaze: nu există

Rețea urbană de canalizare: nu există

Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: nu există

3.2.DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Proprietatea evaluată reprezintă o proprietate „ *Teren extravilan categoria de folosință curți – construcții cu suprafața de 34.791 mp*”, situată în Câmpulung, punctul " Pasarela Pescăreasa, județul Argeș.

Pentru proprietatea teren extravilan ce face obiectul prezentului raport de evaluare s-au prezentat următoarele acte ce atestă proprietatea Municipiul Câmpulung:

- H.C.L. nr. 67 din 27.03.2008 a Consiliului Local al municipiului Câmpulung
- Plan de situație;

3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Terenul în suprafață de 34.791 mp, cu categoria de folosință curți - construcții, este situat în intravilanul mun. Câmpulung, punctul " Pasarela Pescăreasa, în zona periferică, județul Argeș, cu următoarele vecinătăți: Nord – Str. Izlaz(87481) și S.C. ROCOTHERM RADIATORS S.R.L.(82847), Sud – DN73C Câmpulung – Curtea de Argeș(87914), Est – CFR, Vest – Izlaz (86908).

Forma în plan a terenului este neregulată, nivelul terenului fiind în pantă.
Terenul în cauză este racordat la utilitățile tehnico-edilitare, alimentare apă, energie electrică.
Terenul în cauza are ieșire directă la DN73C Câmpulung – Curtea de Argeș.
Terenul nu este împrejmuit.
Suprafața totală a terenului din măsurători în cauză este $S_T = 34,791$ mp, fiind deținut în proprietate de municipiul Câmpulung, județul Argeș.
Din discuțiile purtate cu beneficiarii și din informațiile culese, rezultă ca nu există probleme deosebite de mediu: nu au fost observați factori poluanți ai solului și subsolului și se presupune ca infestarea terenului în cauza se află în condiții acceptabile, neinfluențând valoarea.
Terenul nu este traversat de conducte magistrale de apă și gaze.
Terenul fiind în domeniul privat, având categoria de folosință curți – construcții, nu există reglementări PUG și RLU.
Gradul seismic al zonei este cel al municipiului Câmpulung: gradul 7.
Terenul nu este ocupat de construcții.

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

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

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

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

Micii jucători pe piață, au operat în termenii pieței influențați de nevoile reale ale piețelor locale, funcție de noile randamente, fapt care s-a transmis și asupra fondului imobiliar nefructificat din perioada precedentă. Nu au existat modificări spectaculoase ale valorilor pe fondul imobiliar general existent, doar pe nișe, ale acestuia tendințele păstrându-se cu excepția perioadelor de sezonalitate. Piața imobiliară rezidențială este caracterizată de faptul că localitățile mici și medii continuă să nu aibă o piață imobiliară activă și acest lucru se datorează în principal factorului demografic, scăderea populației datorate în special migrației forței de muncă spre zone active economic și îmbătrânirea celei rămase.

CAPITOLUL IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

4.1. Tipul proprietății; definirea pieței

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

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

- a) fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix;
- b) piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor,

schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;

c) în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;

d) spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru;

e) cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre preturi de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

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

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

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

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

Piața specifică este deci piața terenurilor intravilane și spațiilor de tip

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

Scurtă analiză a pieții imobiliare

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

Câmpulung-Muscel, municipiu, a fost declarat orasul cu cel mai mare potențial turistic din România, conform master-planului Autoritatea Națională de Turism, situat fiind la 50 de km de Castelul Bran, la 50 Km de Pitești și la 47 Km de Curtea de Argeș.

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

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

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

– majoritatea terenurilor intravilane și spațiilor (comerciale/industriale) sunt deținute de către operatori privați;

- piața imobiliară a spațiilor tip comercial/industrial este dominată de închirieri; tendința generală a proprietarilor este de păstrare a spațiilor pentru utilizare proprie sau închiriere;
- tranzacțiile sunt foarte rare
- chiriile solicitate de către proprietari sunt cele maxime acceptate în zonele de amplasare indiferent de utilizarea efectivă pe care o dă chiriașul (comerț, prestări servicii, producție, etc.)
- s-au folosit oferte din Câmpulung Muscel, pentru terenuri intravilane ca suprafață și destinație (pentru spații industriale, conf. CMBU a proprietății construite, prezentată mai departe) și terenuri în zona municipiului.
- Ofertele de chirii, în Câmpulung Muscel, pentru spații comerciale sunt între 1 și 10 EUR/mp, în funcție de suprafața, amplasament, caracteristicile constructive și dotări,.
- Pentru terenuri în zona centrală, mediană și periferică a localității ofertele sunt în jur de 10 – 45 EUR/mp

4.2.Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau înredvențare la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este moderată. Multe dintre aceste spații comerciale au fost edificate (sau edificarea lor a început) înainte de izbucnirea crizei economice care a condus ulterior la scăderea semnificativă atât a valorilor acestor proprietăți, cât și a cererii manifestate pentru acestea. Începând cu anul 2009, din cauza condițiilor tot mai restrictive de pe piață, numărul și valoarea tranzacțiilor au cunoscut o scădere semnificativă. Deși zona limitrofă a centrului municipiului continuă să fie percepută ca o piață atractivă, finanțatorii sunt mai precauți în privința proiectelor imobiliare dezvoltate. În cazul analizat prețurile practicate pe piața imobiliară specifică pentru terenuri din zona, cu caracteristici asemănătoare, sunt la un nivel mediu de **10-45 EUR/mp**. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschidere, utilități etc. În anexele raportului de evaluare sunt prezentate extrase din analiza de piață.

4.3.Cererea solvabilă

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

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

4.4.Echilibru

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii. La nivelul localității, la momentul

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

CAPITOLUL V.CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

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

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

Cea mai bună utilizare este definită în SEV 2025 – Glosar, astfel:

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

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

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

Ea trebuie să fie:

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

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

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

Pe baza anizei de pață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenuluiconsiderat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului(formă și dimensiuni).

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

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

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

B. Stabilirea celei mai bune utilizări în cazul terenului construit

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

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

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

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

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

o este fizic posibilă

o este permisă legal

o este fezabilă financiar

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

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

CAPITOLUL VI: EVALUAREA PROPRIETĂȚII

6.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

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

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

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

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când

există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

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

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

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

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

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

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

acces la apă și riverane, mediul înconjurător, legislația în domeniul construcțiilor, zonele inundabile; componentele neimobiliare ale valorii, cum sunt fondul comercial, bunurile mobile, francizele, mărcile comerciale.

Etapale parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (ajustări);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

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

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

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

Elementele de comparație de bază sunt:

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

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

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

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

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

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

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

extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată.

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

fie ca valoare absolută.

Ajustarea procentuală este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței și diferențele de localizare. Ajustarea se face asupra prețului tranzacției comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut.

Ajustarea absolută se calculează în unități monetare ce se adună sau se scade la prețul tranzacțiilor comparabile.

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

În cazul proprietății imobiliare subiect, analiza s-a făcut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea a 4 (patru) oferte relativ recente a unor proprietăți imobiliare ale căror caracteristici principale sunt următoarele:

1.Evaluarea terenului intravilan cu suprafața de 34.791 mp., categoria de folosință curți construcții

GRILA DATE DE PLAȚĂ TEREN INTRAVILAN – COMPARABILE

Nr. Crt.	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
1		https://www.imobiliare.ro » ... » Județul Argeș	https://mmimobiliarexpert.ro » Cretisoara	https://www.storia.ro » imobiliare	https://mmimobiliarexpert.ro » Cretisoara
2	1	2	3	4	5
Preț ofertă €/mp		11,5	10	5,21	6
Suprafața mp.	34791	34.485	3400	33.598	28.000
Adresa	Câmpulung, – Pasarela Pescăreasa Zona periferică	Câmpulung, str. Grigore Alexandrescu Zona periferică	Câmpulung, Crețisoara Zona periferică	Câmpulung, str. Grigore Alexandrescu Zona periferică	Câmpulung, Crețisoara Zona periferică
Deschidere la stradă	80 ml	70 ml	50 ml	65 ml	60 ml
Amenajări exterioare	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
Acces la utilități	Apă,en. electrică, la limită	Apă,en. electrică, gaze, canalizare la limită	Apă,en. electrică, gaze, canalizare la limită	Apă,en. electrică, la limită	Apă,en. electrică, gaze, la limită
Destinația actuală	Intravilan curți - construcții	Intravilan arabil	Intravilan arabil	Intravilan arabil	Intravilan arabil

În cazul de față comparabila A a necesitat numărul cel mai mic număr de ajustări brute și reprezintă valoarea de piață de: 8 euro/mp x 34.791 mp = 278.320 euro echivalent a 1.462.700 lei.

Ținând cont de tipul proprietății imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății subiect, am utilizat tehnicile de identificare cantitative, respectiv

analiza pe perechi de date. Proprietățile imobiliare comparabile diferă de proprietatea subiect, în ceea ce privește suprafața, utilități, forma în plan și deschidere și utilizarea.

Explicarea ajustărilor:

Marja de negociere este de 15%, procent negociere oferta conform discuțiilor cu agenții imobiliari/proprietari;

Drepturi de proprietate transmise: sunt similare, nu sunt necesare ajustări;

Retricții legale: sunt similare, nu sunt necesare ajustări;

Conditii de finanțare: sunt similare, nu sunt necesare ajustări;

Conditii de vânzare : sunt similare, nu sunt necesare ajustări;

Conditii de piață: sunt similare, sunt necesare ajustări;

Localizare: sunt similare, sunt necesare ajustări;

Suprafața: s-au aplicat ajustări pentru diferențele de suprafață raport al dimensiunilor și planeitate.

- se apreciază o ajustare de 0,5% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau în minus;
Ex.:

comparabila B se ajustează astfel: $(34.791 - 33.500)/100 \times 0,5\% = + 6\%$

Destinația (utilizarea terenului): sunt similare, nu sunt necesare ajustări;

Amenajări exterioare (străzi, trotuare): sunt similare, nu sunt necesare ajustări;;

Topografie/relief: sunt similare, nu sunt necesare ajustări;

Utilități disponibile sunt necesare ajustări negative de 15% pentru comparabila A și B, ajustări negative de 10% pentru comparabila D, acestea au toate utilitățile;

Forma în plan și deschidere: se apreciază o ajustare de 0,3% pentru fiecare ml diferență în plus sau în minus;

Ex.:

- comparabila B se ajustează astfel: $(80 - 50)/ \times 0,3\% = + 9\%$

Utilizare: sunt necesare ajustări negative de 10% pentru toate comparabilele, acestea sunt destinate pentru locuințe unifamiliale, valoarea acestora fiind mai mare comparativ terenurile pentru construcții industriale/comerciale.

Anexa – comparația vânzărilor

CAPITOLUL VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1. ANALIZA REZULTATELOR

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

TEREN INTRAVILAN CURȚI CONSTRUCȚII – suprafața de 34.791 mp.

Valoarea estimată lei = **1.462.700 lei**

Valoarea estimată Euro = **278.320 euro**

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

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

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

7.2.CONCLUZIA EVALUATORULUI

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

1.462.700 LEI echivalent 278.320 EURO

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea este o predicție;

Valoarea este subiectivă;

Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Valoarea nu conține T.V.A.

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

Pitești,
17.09.2026

Întocmit,
Evaluator autorizat
ing. Cîrstian Stan

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

ANEXELE LA RAPORTUL DE EVALUARE

- Hotărâre nr. 67 din 27.03.2008 a Consiliului Local al municipiului Câmpulung;
- Plan de situație;
- Fotografii proprietate evaluată;
- Anexa date de piață teren intravilan mun. Câmpulung.

Anexa comparația vânzărilor - Câmpulung, punctul "Pasarela Pescăreasa"

Elemente de comparatie	Subiect	Comp A		Comp B		Comp C		Comp D	
		Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
		%	€	%	€	%	€	%	€
Pret		396577		335.000 €		175.045 €		168.000 €	
Tip oferta/tranzactie		oferta		oferta		oferta		oferta	
Ajustare		-15%	- 59.487 €	-15%	-50.250 €	-15%	-26.257 €	-15%	-25.200 €
Pret de vanzare	€	337.090 €		284.650 €		148.788 €		142.800 €	
Pret de vanzare	€/mp	10 €		9 €		4 €		5 €	
Drepturi de proprietate transr	depline	depline		depline		depline		depline	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		10 €		9 €		4 €		5 €	
Restrictiile legale	nu sunt	nu sunt		nu sunt		nu sunt		nu sunt	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		10 €		9 €		4 €		5 €	
Conditii de finantare	numerar	numerar		numerar		numerar		numerar	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		10 €		9 €		4 €		5 €	
Conditii de vanzare	nepartinitoare	nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		10 €		9 €		4 €		5 €	
Conditii de piata	curente	curente		curente		curente		curente	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		10 €		9 €		4 €		5 €	
Localizare	periferică	similar		similar		similar		similar	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat*		10 €		9 €		4 €		5 €	
Caracteristici fizice									
Suprafata (mp)	34.791	34.485		33500		33598		28000	
Ajustare		0%	0 €	6%	1 €	6%	0 €	30%	2 €
Pret ajustat		10 €		10 €		5 €		7 €	
Destinația terenului	intravilan	similar		similar		similar		similar	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		10 €		10 €		5 €		7 €	
Drum acces	asfaltat	asfaltat		asfaltat		asfaltat		asfaltat	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		10 €		10 €		5 €		7 €	
Topografie/relief	pantă	similar		similar		similar		similar	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		10 €		10 €		5 €		7 €	
Deschidere	cca 80	70 ml		50 ml		65 ml		60 ml	
Ajustare		0%	0 €	9%	1 €	5%	0 €	6%	0 €
Pret ajustat		10 €		11 €		5 €		7 €	
Utilitati disponibile	E,A,	E,A,G,C		E,A,G,C		E,A,		E,A,G	
Ajustare		-15%	-2 €	-15%	-2 €	0%	0 €	-10%	-1 €
Pret ajustat		9 €		9 €		5 €		6 €	
Utilizare	comercial	rezidențial		rezidențial		rezidențial		rezidențial	
Ajustare		-10%	-1 €	-10%	-1 €	-10%	-1 €	-10%	-1 €
Pret ajustat		8 €		8 €		5 €		5 €	
Ajustare totala neta euro	€	-3 €		-2 €		-1 €		-1 €	
Ajustare totala neta %	%	-25,00%		-25,00%		-10,00%		-20,00%	
Ajustare totala bruta euro	€	3 €		4 €		1 €		3 €	
Ajustare totala bruta %	%	25,00%		40,00%		21,00%		56,00%	
Număr ajustări		2		4		3		4	
Valoare teren/mp estimata	8 € / mp								
Valoare piata teren	278.320 €		1.462.700 lei		euro =		5.2557		

Întocmi: ing. Cîrstian Staț

Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței

CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CÂMPULUNG

HOTĂRÂREA NR.67
DIN 27 03 2008

Privind înregistrarea în domeniul privat al municipiului Câmpulung a
unei suprafețe de teren

Consiliul Local al municipiului Câmpulung întrunit în ședință
ordinară în data de 27 03 2008.

Luând în discuție raportul primarului înregistrat sub nr.8378/20 03
2008 prin care se propune înregistrarea în domeniul privat al municipiului
Câmpulung a unui teren dezafectat în urma activității Exploatații Miniere
Câmpulung, în suprafață de 17 607 mp, situat în partea nordică a șoselei
Câmpulung – Curtea de Argeș, punctul „Pasarela Pescăreasa”;

Văzând prevederile art.36 alin.(2), lit.c din Legea nr.215/2001
privind administrația publică locală, republicată;

Ținând cont și de avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 5 ale
consiliului local;

În temeiul art.45 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică
locală, republicată;

HOTĂRĂȘTE:

ART.1. Se aprobă înregistrarea în domeniul privat al municipiului
Câmpulung a unui teren dezafectat în urma activității Exploatații Miniere
Câmpulung, în suprafață de 17 607 mp, situat în partea nordică a șoselei
Câmpulung – Curtea de Argeș, punctul „Pasarela Pescăreasa”. Identificat
prin schița anexată.

ART.2. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează
Serviciul Tehnic, Serviciul Juridic și Direcția Economică și Fiscală.

ART.3. Prezenta hotărâre va fi afișată și publicată pentru aducerea ei
la cunoștință publică și va fi comunicată în termen legal Prefecturii Argeș și
Primarului Municipiului Câmpulung.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

GEORGE BĂLAN

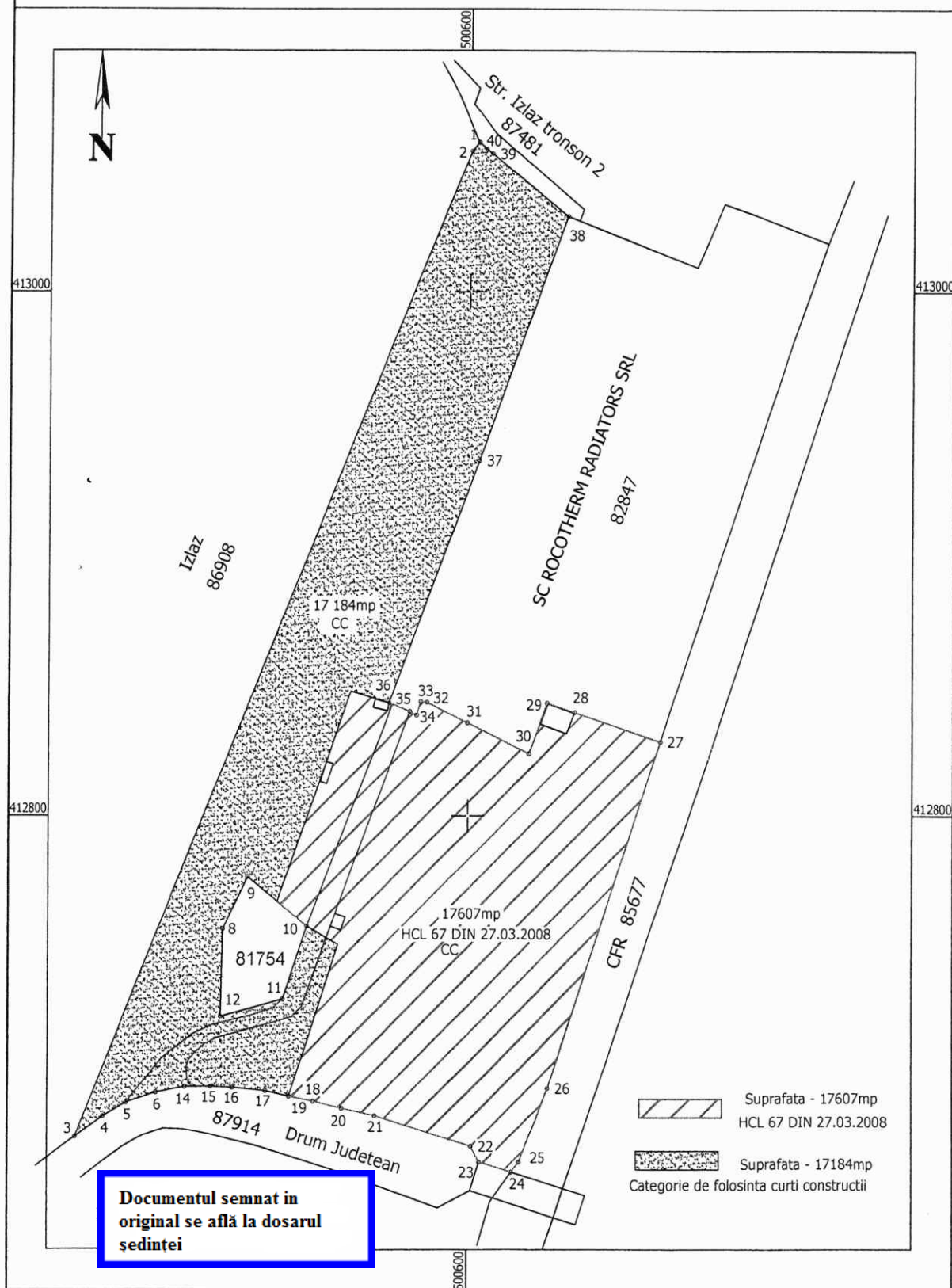
DN/NB/1EX

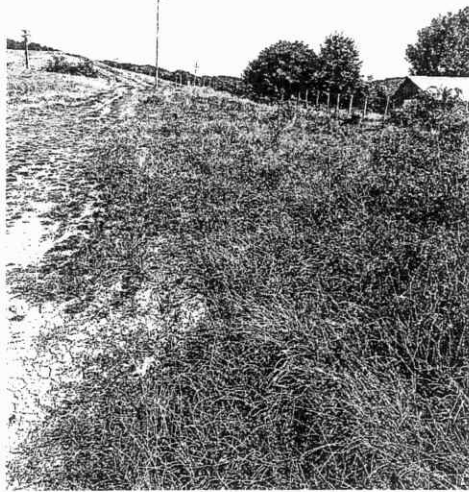
Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
NICOLAE GHINEA

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

PLAN DE SITUATIE
Scara 1:2000
Mun. Campulung - intravilan
Suprafata măsurată 34791mp





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

<https://www.storia.ro > imobiliare>

Vanzare Teren Construibil 6000mp Campulung Muscel Arges

32 000 €

5,33 €/m²

Campulung, Arges

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 6000 m²

Tip teren: de construit

Localizare: rurala

Dimensiuni: 36 / 160 m

Gard: nu

Tip acces: asfaltat

Imprejurimi: padure munte

Media: apă curentă electricitate

Tip vânzător: agenție

Deșcriere

Particular COMISION O. Doresti Liniste. Propun spre Vanzare Teren intravilan 5700mp cu deschidere generoasa de 36ml ,zona ,Campul Lung Muscel la numai 3 minute de centrul orasului zona Dealul si Pensiunea Cretisoarea in apropiere de munti Bucegi ,si Piatra Craiului , Strada retrasa si linistita cu circuit inchis ,fara zgomot cu multa vegetatie si pomi , langa case in apropiere ,apa pe teren curent pe strada, gaze si canal la strada principala la 80ml ml Str DR Nic Falcoianu 56 C Pretabil casa de Vacanta in ,apopiere de culoarul catre Rucar .Bran Mai mult.Tel 0729 158 583

ID: 1037821

Ultima actualizare: 26.08.2026

Teren generos de vânzare cu vedere spre lezer in Bughea de Sus

99 800 €

6,46 €/m²

Strada Brazilor, Bughea De Sus, Bughea De Sus, Arges

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 15459 m²

Tip teren: intravilan

Localizare: urbana

Dimensiuni: 15.459 mp

Gard: da

Tip acces: asfaltat

Imprejurimi: munte, padure

Media: apă curentă electricitate canalizare

Tip vânzător: agenție

Descriere

Teren intravilan deosebit – priveliște spectaculoasă spre Masivul Iezer | Bughea de Sus | 0% comision

Descoperă o proprietate rară, situată în pitoreasca localitate Bughea de Sus, cu o vedere impresionantă către Masivul Iezer – locul perfect pentru investiții turistice sau dezvoltare rezidențială de vacanță.

Caracteristici teren:

Suprafață totală: 15.459 mp

Deschidere: 17 ml la stradă principală

Teren intravilan

Destinație actuală: fâneată

Relief: ușor înclinat (ideal pentru construcții cu vedere panoramică)

Utilități:

Apă

Curent electric

Internet

Canalizare

Toate disponibile la limita proprietății (strada principală)

Avantaje unice:

- Vedere directă și neobturată spre Masivul Iezer
- Livadă cu pomi maturi
- Zonă de pădure proprie în partea inferioară
- Pârâu natural pe teren
- Acces facil, direct din drum principal
- Cadru natural deosebit – liniște, aer curat, intimitate

Terenul este ideal pentru:

dezvoltare ansamblu turistic

cabane de vacanță / A-frame

glamping / eco resort

pensiune sau retreat

ferma

Zonă în plină dezvoltare turistică, cu cerere crescută pentru proprietăți în natură.

Preț: 108.000 euro

Suna acum pentru a programa o vizionare, tel 0732 731 773

Mai mult

Ultima actualizare: 6.07.2026

Comparabila C

Teren de vânzare în Campulung-Muscel - 33598 mp

175 000 €

5,21 €/m²

Strada Colonel Alexandrescu, Campulung, Arges

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 33598 m²

Tip teren: intravilan

Localizare: urbana

Deschidere: 65 m

Gard:fără informații

Tip acces:asfaltat

Imprejurimi:câmp deschis

Media:electricitate,gaz,apă curentă

Tip vânzător:agenție

Descriere

De vânzare – teren generos 33.598 mp, ideal pentru investiție, parc fotovoltaic, sau exploatare agricolă în Câmpulung cu 0% comision la cumpărare.

Vă propunem spre vânzare un teren amplasat într-o zonă liniștită și ușor accesibilă, cu o suprafață totală de 33.598 mp

Categoria de folosință: livadă + fâneată

Detalii de folosință a terenului:

Livadă: 2.976 mp (intravilan)

Fâneată: 4.000 mp (intravilan)

Fâneată: 12.914 mp (intravilan)

Fâneată: 13.708 mp (intravilan)

Caracteristici:

Terenul este bine conturat, conform planului cadastral, având fronturi generoase și o geometrie ce permite multiple posibilități de parcelare și utilizare.

Acces direct din drum, potrivit atât pentru construcții rezidențiale (case, pensiuni), cât și pentru dezvoltări de tip agroturistic sau exploatare agricolă.

Suprafața compactă și diversitatea folosinței îl fac atractiv pentru cei care doresc să îmbine zona rezidențială cu activități agricole sau recreative.

Avantaje:

Teren situat într-o zonă cu potențial de dezvoltare, cu utilități în fata (energie electrica, gaz, apa, internet)

Suprafață mare, ideală pentru proiecte de investiții.

Posibilitate de parcelare și valorificare ulterioară.

O oportunitate excelentă pentru cei care caută un teren cu suprafață generoasă, bine poziționat și versatil ca destinație

Mai mult.Tel 0732 731 671

ID: 10274077

Ultima actualizare: 29.04.2026

<https://www.storia.ro> › Terenuri de vânzare › Arges

11.600mp teren, partial extravilan,Valea Mare Pravat, 2 km de Campulun

90 000 €

7,76 €/m²

Selari, Valea Mare Pravat, Arges

Teren de vânzare

Suprafață utilă:11600 m²

Tip teren:intravilan

Localizare:urbana

Dimensiuni:deschidere 107 m m

Gard:fără informații

Tip acces:fără informații

Imprejurimi: fără informații

Media: fără informații

Tip vânzător: agenție

Descriere

Comision cumparator: 0%.

ASCENDENT IMOBILIARE

va propune spre vanzare un teren partial intravilan, in suprafata de 11.600 mp, cu o deschidere generoasa de 107 ml, in com. Valea Mare Pravat, la 2 km de Campulung Muscel

Google Maps:s: maps.app.goo.gl/BQu5X5HmRXZXAPKf7

Avand in vedere pozitionarea apreciabila cu acces facil la Calea Pietroasa, acest lot reprezinta o oportunitate ideala pentru dezvoltarea unui spectru variat de activitati: pensiune sau hotel, case de vacanta, casute din din lemn, parc fotovoltaic si multe altele.

Recomandam aceasta oferta atat celor interesati de dezvoltarea unei afaceri pe termen lung, cat si investitorilor care cauta un teren cu potential ridicat, datorita amplasamentului si vizibilitatii foarte bune.

Consilier dedicat ofertei alese:

domnul Cristian Dragomir

Telefon WhatsApp: Contactează 0741 298 288

Detalii si fotografii suplimentare si alte variante similare exclusive:

[.ascendentimobiliare.ro](https://ascendentimobiliare.ro)

Mai mult

ID: 10541103

Raportează

ID intern: 69455-2

Ultima actualizare: 17.08.2026

<https://mmimobiliarexpert.ro> > Cretisoara

[Comparabila B](#)

TEREN INTRA/EXTRAVILAN 3,35 HA PE CRETISOARA CAMPULUNG ARGES

Campulung Muscel - zona Cretisoara

ID Oferta: 8898

Pret: 335.000 €

CARACTERISTICI

ID oferta	8898
Pret	335.000 €
zona	Cretisoara
Agent	Mak Adalbert
Actualizat la	2026-08-09 15:06:13
Nr afisari	1878

SPECIFICATII

Apa

da

Gaz	da
Cablu TV	da
Internet	da
Canalizare	da

Vand Teren Intra/Extravilan 3,35 ha, Cretisoara, Argeş, ideal pentru dezvoltare rezidențială sau turistică

Meta Descriere:

Teren de 3,35 ha, intra/extravilan, situat în Cretisoara, Argeş. Perfect pentru proiecte rezidențiale sau turistice, cu acces la utilități și drum.

Descriere:

Oferim spre vânzare un teren mixt (intra/extravilan) de 3,35 hectare (33.500 mp), amplasat în zona Cretisoara, Câmpulung Muscel, județul Argeş – o locație excelentă pentru dezvoltări rezidențiale, turistice sau mixte. **Locație:** Aflat în Cretisoara, terenul are **acces direct la drum**, beneficiind de o poziționare strategică într-un cadru natural deosebit. **Suprafață:** 3,35 ha, o dimensiune amplă potrivită pentru proiecte de anvergură, fie că este vorba de locuințe, complexe turistice sau alte dezvoltări. **Utilități:** Terenul dispune de acces la rețele de apă, electricitate și canalizare, facilitând realizarea infrastructurii necesare. **Destinație posibilă:** Ideal pentru ansambluri rezidențiale, vile de vacanță sau proiecte turistice.

Zona **Cretisoara** este cunoscută pentru **peisajele sale naturale și atmosfera liniștită**, fiind o destinație ideală pentru cei ce doresc o combinație între natură și accesibilitate urbană.

Câmpulung Muscel oferă o infrastructură bine dezvoltată și un peisaj pitoresc, adăugând valoare fiecărui proiect imobiliar. Poziționarea strategică a terenului asigură **acces rapid la facilitățile locale și conectivitate bună cu arterele principale**, oferind oportunități de investiții diverse.

Caracteristici Teren:

- **Suprafață:** 3,35 ha (33.500 mp), potrivită pentru dezvoltări mari
- **Tip:** Intra/Extravilan, destinat construcțiilor rezidențiale și turistice
- **Deschidere:** Acces direct la drum, amplasament strategic în Cretisoara, 50 m
- **Forma:** Regulată, ideală pentru compartimentare variată
- **Utilități:** Apă, electricitate și canalizare disponibile
- **Zona:** Liniștită, cu peisaje naturale și atmosferă relaxantă
- **Vecinătăți:** Aproape de zone rezidențiale și agrement
- **Accesibilitate:** Aproape de drumurile principale și de centrul orașului
- **Posibilități de construcție:** Complex rezidențial, vile de vacanță, proiecte turistice
- **Avantaje locale:** Zonă cu peisaje naturale, aer curat și infrastructură completă
- teren de vânzare Cretisoara Argeş,
- teren 3,35 ha Câmpulung Muscel,
- teren intra/extravilan Argeş,
- teren pentru dezvoltare rezidențială Cretisoara,
- teren acces utilități

De vânzare Teren 3,35 ha, intra-extravilan, Cretisoaraa, Campulung Muscel, Arges imobiliare.

Agentie imobiliara - Vand teren 3,35 ha, intra-extravilan, 33,550 mp cu varianta, **teren neparcelat** - sau **propunere de parcelare in schita din galerie**, avem toate utilitatile la circa 2 - 300 m din 2 directii de acces. Ideal pentru proiect rezidential sau cu caracter economic sau turistic etc. Locatia este una speciala, cu o vedere deosebita asupra orasului si intregul lant muntos - Lalu, Piatra Craiului, Iezer-Papusa, Fagaras.

Pret: 335.500 euro, 10 e/mp

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

- **Mak Adalbert**
- **0745930886**

Comparabila D

TEREN INTRAVILAN 2.8 HA ÎN CREȚIȘOARA CÂMPULUNG MUSCEL ARGEȘ

Câmpulung Muscel - zona Cretisoara

ID Oferta: 1934

Pret: 152.000 €

CARACTERISTICI

ID oferta	1934
Pret	152.000 €
zona	Cretisoara
Suprafata	0 m²
Agent	Mak Adalbert
Actualizat la	2026-08-15 11:07:58
Nr afisari	2876

SPECIFICATII

Tip apartament	Decomandat
Numar bai	0
Curent	da
Apa	da
Cablu TV	da
Internet	da
Canalizare	da
Telefon	da

Teren Intravilan de Vânzare 2.8 Ha în Crețisoara, Câmpulung Muscel, Argeș - Ideal pentru Proiecte de Anvergură

Meta descriere:

Teren intravilan de 2.8 ha în Crețisoara, Câmpulung Muscel, Argeș, perfect pentru proiecte rezidențiale de amploare sau investiții. Zonă accesibilă și liniștită!

Descriere:

Acest teren intravilan de 2.8 hectare (28,000 mp), situat în **Crețisoara, Câmpulung Muscel, Argeș**, oferă o **oportunitate excelentă pentru proiecte de dezvoltare rezidențială de mari dimensiuni**. Poziționarea sa într-o zonă liniștită și bine conectată, aproape de oraș, îl face potrivit pentru construcții de locuințe colective, proiecte de ansambluri rezidențiale sau chiar facilități de agrement. Caracteristicile principale ale acestui teren includ:

- **Suprafață totală:** 2.8 ha (28,000 mp), oferind spațiu generos pentru construcții ample și amenajări exterioare
- **Localizare intravilană** în Crețisoara, o zonă apreciată pentru accesibilitatea și liniștea sa
- **Acces la drumuri locale**, oferind conectivitate rapidă la oraș și la infrastructura esențială, 60 m
- **Utilități disponibile** în apropiere, cu posibilitate de racordare pentru construcții rezidențiale de mari dimensiuni
- **Investiție de viitor** într-o zonă în dezvoltare, ideală pentru construcții și proiecte imobiliare durabile
- Teren intravilan de vânzare 2.8 ha Crețisoara Câmpulung Muscel Argeș
- Investiție teren rezidențial Crețisoara Câmpulung

- Teren pentru construcții mari Crețșoara Argeș
- Teren intravilan pentru proiecte imobiliare Câmpulung
- imobiliare campulung muscel

Situat în Crețșoara, Câmpulung Muscel, Argeș, acest teren este perfect pentru dezvoltatori interesați de **proiecte de anvergură într-o zonă naturală și accesibilă.**

Vand Teren 2,8 ha. Teren Intravilan, 28000 mp, are un front stradal de 205 m, este la sosea, Utilitati: apa, telefon, Alte detalii: destinatia recomandata este C.C.. complex turistic, etc, destinatia anterioara este faneata, acces auto , acces TIR. / Pret = 152000 euro, 6/5 e/mp. Detalii Publice:

Pret

LOT1=12000 mp X 6 e/mp = 72.000 e;

LOT 2 + 3 = 3500 mp + 12500 mp = 16000 mp X 5 e/mp = 80.000 e,

- Mak Adalbert
- 0745930886

<https://www.imobiliare.ro> > ... > Județul Argeș

Comparabila A

Teren de Vânzare – 34.485 mp | Câmpulung Muscel | Vedere Panoramică

Câmpulung Muscel, Județul Argeș- Vezi Hartă

396.578 €

11.50 € / mp

Sup. teren:**34.485 mp**

Fr. Str.:**70.0 m**

Clas.:**Intravilan**

Tip:**Agricol**

Descriere teren

Destine Imobiliare vă propune spre vânzare un teren intravilan cu o suprafață totală de 34.485 mp, situat în Câmpulung Muscel, pe Strada Colonel Alexandrescu, în zona Autogara. Proprietatea se remarcă prin suprafața generoasă, poziționarea în intravilan și vederea panoramică asupra orașului, reprezentând o oportunitate pentru investitori și dezvoltatori interesați de un proiect pe termen mediu și lung. Conform documentației urbanistice disponibile, terenul se află într-o zonă cu caracter rezidențial, în care sunt permise locuințe și funcțiuni complementare. Pentru zona destinată dezvoltării este prevăzut un POT de până la 40%, cu respectarea reglementărilor urbanistice aplicabile. Avantaje: 34.485 mp

teren intravilan Localizare: Str. Colonel Alexandrescu, Câmpulung Muscel
Vedere panoramică asupra oraşului Acces direct din strada Colonel
Alexandrescu Utilităţi existente în zona stradală: apă, energie electrică şi
gaze Potenţial pentru dezvoltare rezidenţială Suprafaţă potrivită pentru un
proiect de amploare O proprietate potrivită pentru cei care caută suprafaţă,
poziţionare şi potenţial de dezvoltare într-o singură locaţie. Pentru detalii
suplimentare sau pentru programarea unei vizionări, vă rugăm să ne
contactaţi la **0746021154** Apelează acum.

Citeşte mai mult

ElectricitateApăGazCanalizare

Detalii teren

ID anunţ:**XBCG0302D275934887**

Actualizat în: 31 August 2026

Tip tranzacţie:**De vânzare prin agent**

Nr. fronturi stradale:**1**

Lăţime drum acces:**6.0 m**

Modalitate de plată:**Cash sau Credit**

Utilităţi

Destinaţie

RezidenţialComercialIndustrialAgricol

Utilităţi

Utilităţi în zonă

Amenajare străzi

Iluminat stradalMijloace de transport în comunAsfaltate

Alte caracteristici

Acces autoParcelabilTeren împrejmuit

Comision

standard

Preşedinte de şedinţă,
Alexandru – Nicolae HAGI

Documentul semnat în
original se află la dosarul
şedinţei

