

SC TOTAL ROM PROIECT SRL

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - autorizația 0252

CUI RO 23496060, J03/603/2008

Județul Argeș, Pitești, str. Stefan Cel Mare, nr. 39, bloc P18, sc D, ap. 1,

Fax: 0348814607, Telefon: 0744365795

E-mail: office@totalromproiect.ro

Nr. 38/01 04 2026

RAPORT DE EVALUARE

privind:

determinarea valorii de piață,

a apartamentului cu 2 camere si dependinte, situat in municipiul
Campulung, strada G-ral C. Simionescu, nr. 5, bloc 8, scara D, parter ,
apartament nr. 4, judetul Argeș

PROPRIETAR : MUNICIPIUL CAMPULUNG –DOMENIUL PRIVAT

SOLICITANT : MUNICIPIUL CAMPULUNG

DESTINATAR : MUNICIPIUL CAMPULUNG

EVALUATOR : TOTAL ROM PROIECT SRL



Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarilor, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta.

Către:

**MUNICIPIUL CAMPULUNG , in calitate de client
si
de utilizator desemnat**

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem raportul de evaluare pentru imobilul propus in garantie.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in cartea funciara a imobilului.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, precum si a conventiei cu utilizatorul desemnat, 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 editia 2025 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 nicio 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 TOTAL ROM PROIECT SRL
Membru Corporativ ANEVAR



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 imobilului supus 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 speciale si ipoteze special semnificative
10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor editia 2025
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

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

III. Analiza pietei imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

1. Abordarea prin piata
2. Abordarea prin venit
3. Abordarea prin cost

VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport



SINTEZA RAPORTULUI

Evaluator	SC TOTAL ROM PROIECT S.R.L.
Autorizatie membru corporativ	Nr. 0252 emisa in 01.01.2026, valabil pana la 31.12.2026
Reprezentanti societate	Catanoiu Mirel_Administrator; e_mail: office@totalromproiect.ro;
Autor lucrare	Muscurel Gina , Membru titular ANEVAR, specializari EPI,
Evaluator autorizat	Legitimatie si parafa: 18552 / valabil 2026.
Solicitantul lucrarii	MUNICIPIUL CAMPULUNG
Identificare client	Cod fiscal 4122361
Adresa client	Municipiul Campulung , strada Negru Voda , nr 127, jud Arges
Utilizator desemnat	Municipiul Campulung
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluarii il constituie imobilul constand intr-un apartament, cu 2 camere si dependinte, situat la parterul unui bloc de locuinte cu regim de inaltime P+4E, avand conform masuratorilor cadastrale: ▪ Aria utilă = 31,7 mp ▪ Aria totală = 31,7 mp. Se detine si drept de coproprietate fortata si perpetua in cota parte indiviza de 333/10.000 asupra partilor din blocul de locuinte, care prin natura sau destinatia lor sunt in folosinta comuna a tuturor coproprietarilor cat si dreptul de folosinta asupra terenului aferent pe durata existentei constructiei in cota parte de 3/100
Identificare	Nr. Carte Funciara: 80669-C1-U46 a municipiului Campulung , judetul Arges. Nr. cadastral apartament: 80669-C1-U46
An construire	1980
Stare tehnica	Bună.
Nivel de finisare	Inferior
Utilitati existente	Energie electrica.; apa-canal; gaze; telefonie; CATV.
Proprietar	Municipiul Campulung -Domeniul Privat
Adresa proprietatii	Municipiul Campulung , str Gen C. Simionescu , nr 5, bl 8, sc D , parter, ap 4, județul Argeș.
Cod postal	115100
Ipoteze speciale	Actualele modernizari / imbunatatiri au fost efectuate de către chirias . Valoarea de piata a imobilului a fost estimată la nivelul finisajelor inferioare , anterioară modernizării .
Data inspectiei	01.04.2026; inspectia s-a realizat de evaluator autorizat Gina Muscurel in prezenta reeprezentantului solicitantului.
Data evaluarii	01.04.2026 .



Curs valutar	1 euro = 5,0988 lei, afișat de BNR, valabil la data de referință a evaluării.
Data finalizare raport	01.04.2026
Utilizarea desemnata	Vanzare –cumparare .
Tipul valorii	Valoarea de piata.
Declararea valorii	Valoarea de piata estimata prin: abordarea prin piata.
Valoarea de piata	86.680 lei

SC TOTAL ROM PROIECT
Membru Corporativ ANEVAR

GINA MUSCUREL
Evaluator autorizat EPI
Legitimatie 18552 valabila 2026



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de SC TOTAL ROM PROIECT SRL, prin evaluator autorizat Muscurel Gina , Membru Titular ANEVAR, specializat EPI, posesor legitimatie nr. 18552.

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 editia 2025

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client: Municipiul Câmpulung

Sediu: municipiul Câmpulung , strada Negru Vodă , nr. 127 , județul Arges

Utilizator desemnat : Municipiul Câmpulung

3. Utilizarea desemnata

Evaluarea este realizata pentru vanzare

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

4. Identificarea imobilului supus evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie imobilul constand intr-un apartament, cu 2 camere si dependinte, situat la parterul al unui bloc de locuinte cu regim de inaltime P+4E, avand conform masuratorilor cadastrale:

Aria utilă = 31,7 mp.

Aria totală = 31,7 mp.

Se detine si drept de coproprietate fortata si perpetua in cota de 333/10000 asupra partilor din blocul de locuinte, care prin natura sau destinatia lor sunt in folosinta comuna a tuturor coproprietarilor cat si dreptul de folosinta asupra terenului aferent pe durata existentei constructiei in cota de 3/100

Adresa : municipiul Campulung , str Gen C. Simionescu , nr 5, bl 8, sc D , parter, ap 4, județul Argeș

Cod postal : 115100

Identificare cadastrala : nr. cadastral apartament: 80669-C1-U46

Carte Funciara : 80669-C1-U46

Proprietar: : Municipiul Campulung –Domeniul Privat

5. Tipul valorii

Se estimeaza Valoarea de piata. Aceasta este definita ca: *"Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotărât si un vânzator hotărât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile su actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere"*.

6. Data evaluarii:

Data inspectiei : 01.04.2026 Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Gina Muscurel , in prezenta solicitantului.

Data evaluarii : 01.04.2026 .

Data finalizarii raportului: forma scrisă a raportului a fost finalizata in 01.04.2026

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre banca si proprietarul reperului 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 în 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 si banca;
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala etc;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2025, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- 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 semnificative si ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative :

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 catre banca si 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.

Structura

- nu s-a realizat o analiza structurala a cladirilor, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuise sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator;
- acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/construcțiilor;

Mediu

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile 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 condițiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale.
- Valoarea estimata in prezentul raport nu reprezinta valoare de asigurare.

Ipoteze speciale : Actualele modernizari / imbunatatiri au fost efectuate decatre chiras . Valoarea de piata a imobilului a fost estimata considerand finisajele interioare inferioare .

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

11. Declararea conformitatii evaluarii

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din Standardele de evaluare a bunurilor editia 2025, compuse din:

- SEV100 – Cadrul general al evaluarii ;
- SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV102 – Tipuri ale valorii ;
- SEV103 – Abordari in evaluare ;
- SEV 104 - Informatii si date de intrare ;
- SEV 105 - Modele de evaluare ;
- SEV 106 - Documentare si raportare ;
- 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, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.



II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate:

Extras de carte funciara cu numarul 80669-C1-U46 emis de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Arges , BCPI Campulung

Relevu apartament cu nr. Cadastral 80669-C1-U46

Conform Extrasului CF, partea a II-a, pentru imobilul descris mai sus, dreptul de proprietate asupra imobilului, apartine MUNICIPIULUI CAMPULUNG .

Sarcini inscise: la data evaluării imobilul era liber de sarcini.

2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in considerare elemente de mobilier.

3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Imobilul este situat in zona mediană a localitatii Campulung.

Câmpulung Muscel este un municipiu în județul Argeș, Muntenia, România, format din localitățile componente Câmpulung (reședința) și Valea Rumâneștilor. Orașul se află în nord-estul județului, în depresiunea omonimă, la o altitudine de 580–600 m, în Muscelele Argeșului, la poalele Munților Iezer, pe malurile Râului Târgului. Orașul este străbătut de șoseaua națională DN73, care leagă Piteștiul de Brașov, aflându-se la o distanță de 52 km de Pitești și 84 km de Brașov. La Câmpulung, din acest drum se ramifică șoseaua județeană DJ737, care duce spre sud-est la Mioarele și Boteni (unde se termină în DN73D); șoseaua județeană DJ734, care duce spre nord la Lerești; și șoseaua județeană DJ732C, care duce spre vest la Bughea de Jos, Godeni (unde se intersectează cu DN73C) și Schitu Golești (unde se termină în DN73).

Pe calea ferată, orașul are stațiile Câmpulung și Parc Krețulescu, ultima fiind capătul unei linii de cale ferată care duce spre sud la Golești, unde se unește cu calea ferată București-Pitești. Raportat la contextul național, are o economie mediu dezvoltată.

Zona:

- Zona mixta, preponderent rezidentiala, formata din blocuri cu regim de inaltime P+4E , spatii comerciale, atât independente cât și la parter de bloc , unitati administrative si spatii servicii ; apartamentul este situat in zona mediana a municipiului Campulung
- Unitati comerciale: la distanta mica;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta mica: scoli generale si licee
- Unitati medicale: amplasate la distanta medie – Spitalul Municipal
- Sedii de banci: amplasate la distanta mica;
- Muzee: amplasate la distanta medie;
- Institutii de cult: La distanta mica;
- Parcuri: spatii verzi la distanta mica;
- Lacuri: la distanta mare.

Utilitati:

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

Artere de circulatie:

- Auto: strada Gral C Simionescu . Calitatea rețelilor de transport: asfaltate cu circulație pe ambele sensuri si o banda de circulație pe fiecare sens;
- Magistrale metrou: nu este cazul;
- Trasee suprafata:
- Statie de microbuz la distanta medie ;
- Feroviar: gara este amplasata la distanta medie;
- Naval: nu este cazul.

Ambient

- Ambient civilizat;
- Trafic auto mediu;



- Trafic pietonal mediu.

Informații despre amplasament

- Bloc de locuințe cu regim de înălțime P+4E, construit în jurul anului 1980.

4. Descriere amplasament

Construcția de bază:

- Fundații: tip radier general din beton armat;
- Închideri perimetrale: prefabricate din beton armat;
- Acoperis: tip terasă din beton armat cu hidroizolație;
- Termoizolație exterior: la data inspecției blocul era în curs de anvelopare .
- Aspect exterior: îngrijit;
- Aspect interior, casa scării: îngrijit;

Apartamentul:

- Conform documentației cadastrale are următoarele suprafețe:

- Aria utilă = 31,7 mp.
- Aria totală = 31,7 mp.

Compartimentare:

- Camera de zi = 11,5 mp.
- Dormitor = 9,9 mp.
- Bucătărie = 2,9 mp.
- Baie = 2,6 mp.
- Hol = 4,8 mp.

La data evaluării imobilul deține :

- Tamplarie: tamplarie exterioară din PVC cu geam termoefficient, tamplarie interioară din MDF, ușă din metal la intrare;
 - Pardoseli: parchet laminat în camere și gresie în bucatărie și baie;
 - Zugrăveli în vopsea lavabilă;
 - Pereti plăcați parțial cu faianță în grupul sanitar;
 - Instalații electrice monofazate: instalație completă și funcțională;
 - Instalații sanitare: instalații complete și funcționale, stare bună;
 - Încalzire: centrală termică de apartament și calorifere din oțel;
 - Alimentarea cu gaz natural: din rețeaua orașului; instalații complete și funcționale, stare bună;
 - Alimentează aragazul și centrala;
 - Instalații apă-canal: instalații complete și funcționale, stare bună;
- Starea fizică a apartamentului este bună .

Îmbunătățirile constând în placarea pardoselii cu parchet laminat și gresie , zugrăvelile lavabile , montare faianță în baie și bucatărie , montare centrală termică , schimbare tamplariei , inclusive a ușii de acces, au fost executate de către chirias . Valoarea a nu a fost luată în calcul în estimarea valorii de piață . Valoarea de piață a apartamentului a fost estimată având în vedere finisaje inferioare , respectiv , pardoseli din beton , pereții vopsiți cu vopsea simplă , faianța învechită , tamplarie de lemn , fără centrală termică .

5. Date privind impozitele și taxele

În conformitate cu prevederile de cod fiscal și Hotărârile Consiliului Local al municipiului Campulung impozitele pe bunuri de tip apartament sunt aplicate în funcție de caracteristicile imobilului și suprafața.

6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Pe piața imobiliară locală sunt vizate apartamente atât pentru scop de tranzacții cât și pentru activitate servicii de închirieri. În prezent piața este într-o stare de cvasistabilitate, însă oferta devansează în ultimii ani cererea de proprietăți similare. Se apreciază că în ultimii ani piața este o piață a cumpărătorilor, datorită în principal rigorilor crescute la accesul la finanțări. Se poate considera că piața apartamentelor este în ușoară scădere. În cazul proprietății evaluate există suficiente proprietăți cu atractivitate egală.



III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Imobilul analizat este localizat în municipiul Campulung, județul Argeș.

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.

Procesul analizei pieței, se face în 6 pași :

1. Definirea produsului imobiliar

Proprietatea subiect este reprezentată de un apartament cu 2 camere având destinația de locuință situat în zona mediană a municipiului Campulung, în blocuri vechi de locuințe.

2. Delimitarea pieței

Având în vedere amplasamentul proprietății subiect (la parterul unui bloc de locuit), utilizarea potențială a proprietății subiect este de spațiu cu destinație de locuit sau o utilizare alternativă de spațiu de birouri. Piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a apartamentelor cu 2 camere situate în blocuri edificate înainte de anii 80 cu suprafețe cuprinse între 30-50 mp, având destinație rezidențială.

3. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare 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 cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În analiza cererii de pe piața imobiliară rezidențială 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.

În analizele imobiliare publicate în reviste de specialitate se remarcă următoarele concluzii:

- cererea de astfel de imobile la nivel local este una medie;
- tranzacțiile sunt sporadice, iar perioada de expunere la vânzare este în general medie; marja de negociere este medie.

Cererea pentru acest tip de proprietăți se manifestă mai ales pentru vânzare în scopul exploatării ca proprietate rezidențială.

Cererea de apartamente la nivel zonal, se concentrează în principal pe apartamente de 2 și 3 camere, cu suprafețe între 30-60 mp.

4. Analiza ofertei

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa 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.

Având în vedere tipul proprietății, se va analiza numai segmentul de piață caracteristic, piața locală a proprietăților rezidențiale de tip apartamente amplasate în blocuri de locuințe.

La nivelul municipiului Campulung oferta de apartamente similare proprietății subiect sunt la oferta la prețuri cuprinse între 500 eur/mp – 700 eur/mp, în funcție de amplasare, etaj, suprafața și calitatea finisajelor.

5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică. Cunoșcând 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).

Numarului tranzactiilor pe segmentul imobiliar este mediu .Se estimeza ca pe termen scurt si mediu numarul tranzactiilor si activitatea pietei imobiliare subiect vor ramâne medii.

In anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietati comparabile, pentru vanzare. Preturile de oferta / tranzactionare variaza în functie de localizare, suprafată, utilități, finisaje si dotari , etc

Avand in vedere cererea existentă si potentiala si oferta curentă si anticipată, apreciez că la nivelul pietei rezidentiale locale, de tipul apartamentelor de locuit, există cerere pentru acest tip de proprietate.



IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza de piata si analiza celei mai bune utilizari preced punerea in aplicare a abordarilor in evaluare. Analiza celei mai bune utilizari se bazeaza pe concluziile analizei de piata si ale analizei vandabilitatii.

Conceptul de *cea mai buna utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

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

- permisibilă legal
- posibila fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate **imobiliară rezidențială**. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare in condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

Concluzie: CMBU a proprietatii, care sa respecte definitia de mai sus, este utilizarea ca locuinta. Nu se preconizeaza pe termen mediu si lung schimbarea utilizarii actuale. Segmentul cel mai probabil de cumparatori este reprezentat de persoane fizice cu venituri peste medie care doresc sa achiziționeze imobile in zona.

Avand in vedere caracteristicile zonei in care se afla proprietatea imobiliara, utilitatile tehnico-edilitare, amplasamentul si nu in ultimul rand **scopul evaluarii, evaluarea s-a facut pentru utilizarea existenta (rezidențială).**



cheltuieli cu intretinerea si reparatiile cladirii. De asemenea, nu au fost estimate cheltuieli variabile cu utilitatile deoarece acestea cad in sarcina chiriasilor;

- Rata de capitalizare c reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o analiza a vanzarilor, respectiv a chiriilor pentru proprietati comparabile. Astfel, rata de capitalizare luata in considerare, din motive legate de diminuarea riscului utilizatorului, a fost considerata de cca. 4%, fiind determinata pe baza informatiilor de piata;

- Venitul net din exploatare VNE – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut potential;

Formula de calcul este: $V = VNE / c$, iar ipotezele si calcule utilizate sunt prezentate in Anexa.

Deoarece nu au fost identificate suficiente date de piata, aceasta abordare nu a fost aplicata.

Abordarea pe bază de costuri: stabileste valoarea proprietatilor imobiliare prin estimarea costului de realizare a unei constructii noi cu o utilitate egala. In cazul proprietatilor vechi, abordarea ia in considerare estimarea deprecierei care include atat deteriorarea fizica, cat si deprecierea functionala si externa. Costul de inlocuire se refera la realizarea unei constructii cu utilitate comparabila, folosind proiectele si materialele utilizate in mod curent pe piata.

Etape procedurale in aplicarea metodei costurilor:

- estimarea valorii terenului in ipoteza ca este liber si disponibil pentru a fi realizata cea mai buna utilizare a sa;
- estimarea costului de inlocuire a constructiilor atasate terenului (incluzand costurile directe si indirecte);
- estimarea deprecierei constructiilor (imobilelor): deprecierea fizica, neadecvarea functionala si deprecierea din cauze externe;
- scaderea deprecierei cumulate din costul total de inlocuire pentru a obtine costul net (CIN);
- estimarea costului net si pentru alte constructii adiacente sau imbunatatiri ale amplasamentului;
- adaugarea costului net al imbunatatirilor la costul total net al imobilului;
- adaugarea valorii terenului pentru a se obtine valoarea intregii proprietati.

Deoarece imobilul prezinta diferite componente ale deprecierei care sunt dificil de estimat, aceasta abordare nu s-a aplicat.



V. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Pentru proprietatea analizată se pot utiliza:

Abordarea prin piață: este un proces prin care evaluatorul obține o indicație a valorii de piață prin compararea proprietății subiect cu proprietăți similare, ale căror preturi se cunosc. Proprietatea subiect poate fi comparată cu proprietăți tranzacționate recent, sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie atent analizată. În cadrul analizei comparative se pot aplica corecții cantitative, calitative sau mixte. Pentru a obține o indicație asupra valorii de piață, proprietățile comparabile sunt ajustate, utilizându-se ajustări (corecții) cantitative, exprimate valoric sau procentual. Ajustările aplicate sunt estimate prin tehnicile analizei datelor precum analiza pe perechi de date, analiza pe grupe de date și analiza datelor secundare sau ajustări pe baza de cost. Ajustările utilizate reflectă reacțiile participanților la piață. Ajustările sunt prezentate detaliat în anexe.

Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare site-urile de specialitate și de publicațiile de profil. În urma consultării acestor surse de informații, au putut fi selectate următoarele comparabile:

Caracteristica	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	Campulung , Strada Gral Simionescu	Campulung Rotunda	Campulung , Autogara	Campulung Apa Sarata
Pret (Euro)	? Euro	53500	38500	25000
Oferta		oferta	oferta	oferta
Data ofertei	apr.26	apr.26	apr.26	apr.26
Suprafata (mp)	31,7	52	60,82	50
Etajul	Parter	3	3	P/P+4
Anul PIF	1980	1980	1970	1980
Compartimentare	semidecomandat	decomandat	semidecomandat	decomandat
Finisaje	inferioare	superioare	inferioare	Inferioare
Centrala termica	Nu	da	da	Nu
Componente non imobiliare		Mobilat si utilat	Nu	Mobilat si utilat

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

Valoarea rezultată în urma aplicării abordării prin piață este: **17.000 euro**, echivalent a **86.680 lei**

Abordarea prin venit: În abordarea prin venit se analizează capacitatea unei proprietăți de a genera beneficii viitoare; se capitalizează venitul pentru a determina o indicație asupra valorii de piață. Aceasta presupune ca un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, apartamentul are o valoare de randament.

Estimarea este realizată în condițiile în care veniturile potențiale din închirierea imobilului se obțin din contracte ce includ angajamente uzuale existente pe piață pentru ambele părți (chiriasul plătește chiria și utilitățile iar proprietarul plătește impozitele, asigurarea și reparațiile capitale).

Elementele necesare calculului valorii apartamentului sunt :

- Venitul brut potențial VBP – veniturile anuale obținute din închirierea apartamentului ;
- Grad de ocupare - s-a considerat un grad de ocupare de 90%;
- Venitul brut efectiv VBE – veniturile anuale obținute din închirierea apartamentului după amendarea VBP cu gradul de ocupare;
- Cheltuielile de exploatare – cheltuielile care sunt în sarcina proprietarului / investitorului. Acestea se împart în cheltuieli fixe (impozitul pe proprietate și cheltuielile cu asigurarea acestuia) și variabile (utilități, management, administrare, reparații și întreținere - dacă prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriasi). Astfel : s-au considerat cheltuielile de exploatare de cca. 5% din VBE; nu s-au luat în calcul

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In partea de reconciliere a valorilor, 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 estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: in general in zona de influenta a proprietatii exista mai multe tranzactii cu proprietati constand in apartamente de locuit concluzionand astfel ca abordarea prin piata este cea mai adecvata pentru proprietatea evaluata.

Precizia: se apreciaza ca informatiile despre tranzactii cu proprietati comparabile sunt mediatizate cu grade suficiente de detalieri, astfel incat confera o acuratete buna.

Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin comparatie au fost identificate mai multe date de piata, informatiile despre vanzari sunt mai multe decat cele de inchirieri.

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

Abordarea	prin piata	prin venit	prin cost
• adecvare	Foarte buna	Adecvata pentru proprietatile active cu atractivitate spre inchiriere - Buna	Adecvata pentru evaluarea bunurilor noi sau relativ noi. Nesatisfacatoare
• precizie	Foarte buna	Satisfacatoare	Nesatisfacatoare
• cantitatea si calitatea informatiilor	Buna – s-au obtinut informatii suficiente	Nesatisfacatoare - nu s-au obtinut informatii suficiente	Nesatisfacatoare

Concluzionand, evaluatorul apreciaza ca valoarea estimata in cadrul abordarii prin piata reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

Valoarea de piata: 17.000 eur echivalent a 86.680 lei

SC TOTAL ROM PROIECT
Membru Corporativ ANEVAR

GINA MUSCUREL
Evaluator autorizat EPI
Legitimatie 18552 valabila 2026

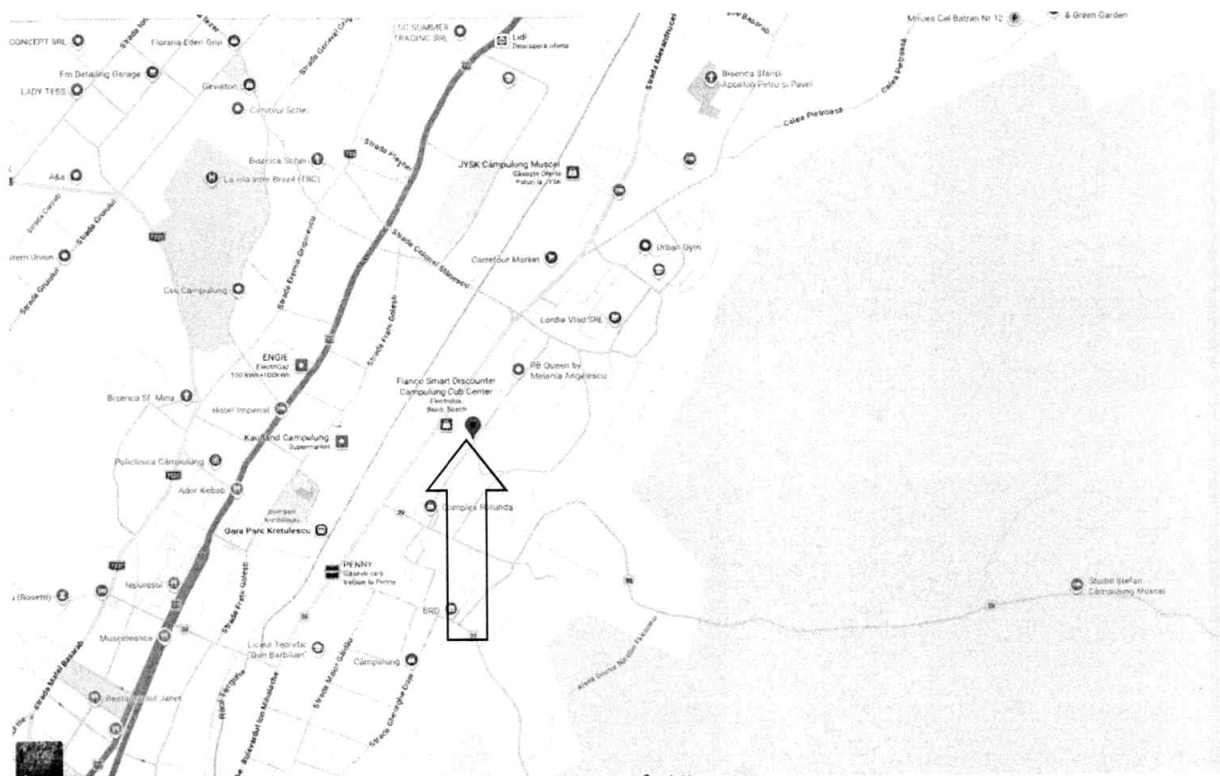


VII. ANEXE

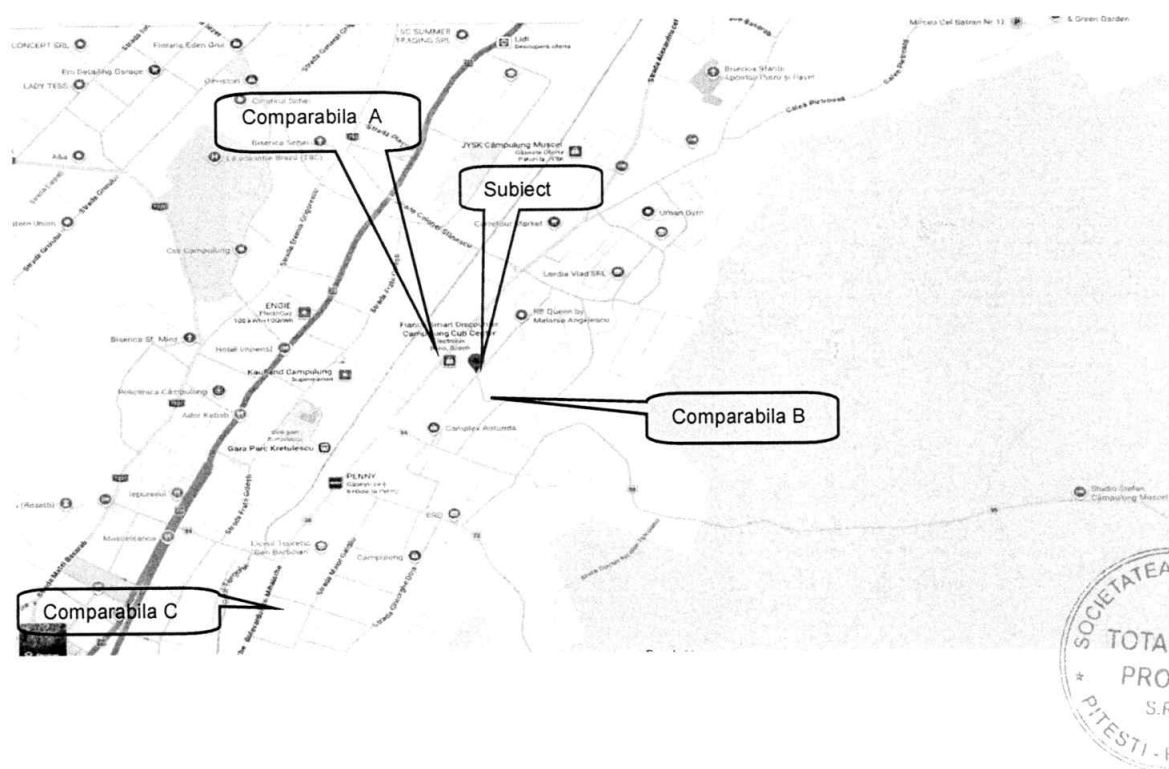
Localizare
Fotografii ale proprietatii
Anexe de calcul
Date despre vânzari si cotații
Documentele de proprietate si cadastru



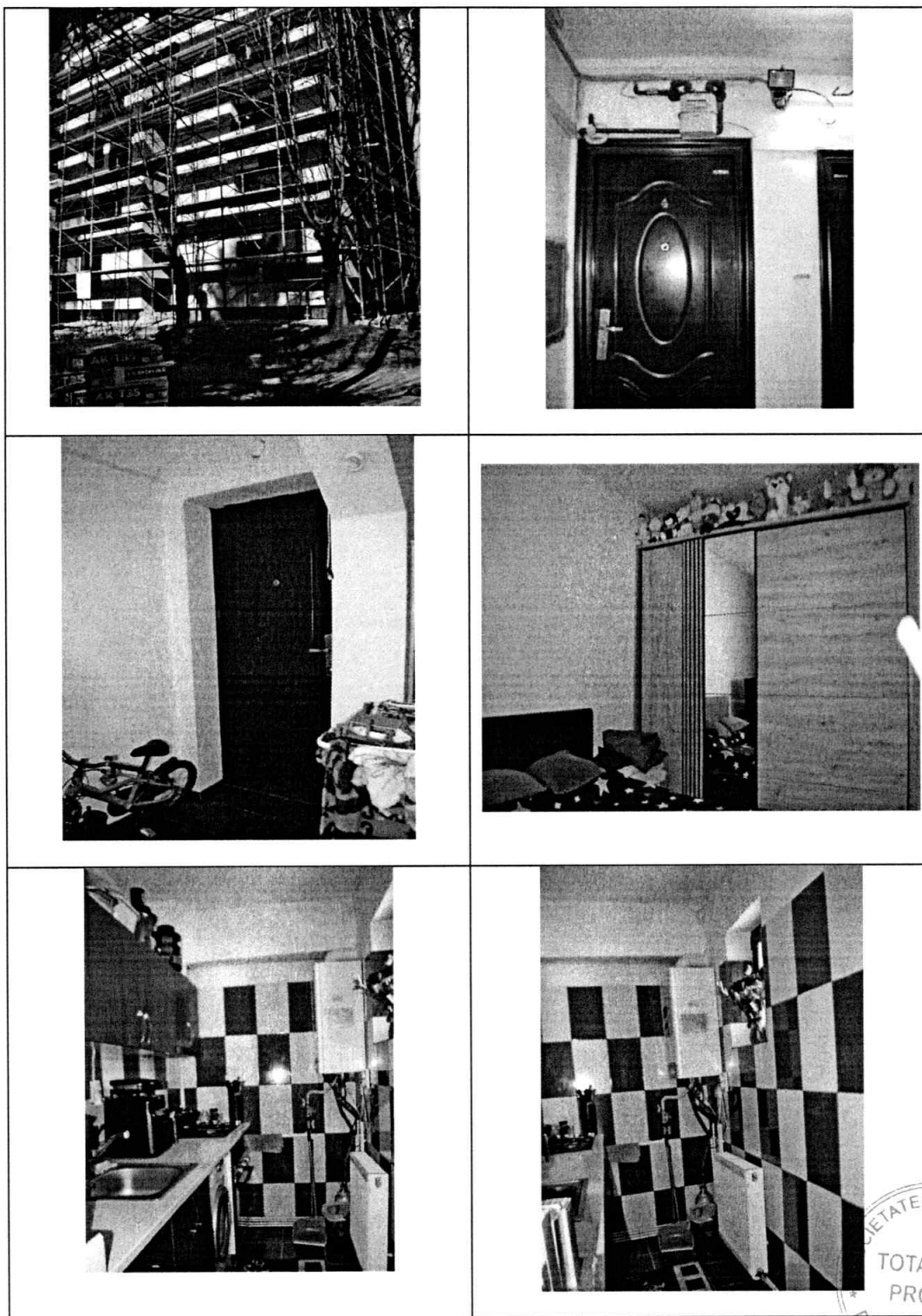
Localizare proprietate subiect:

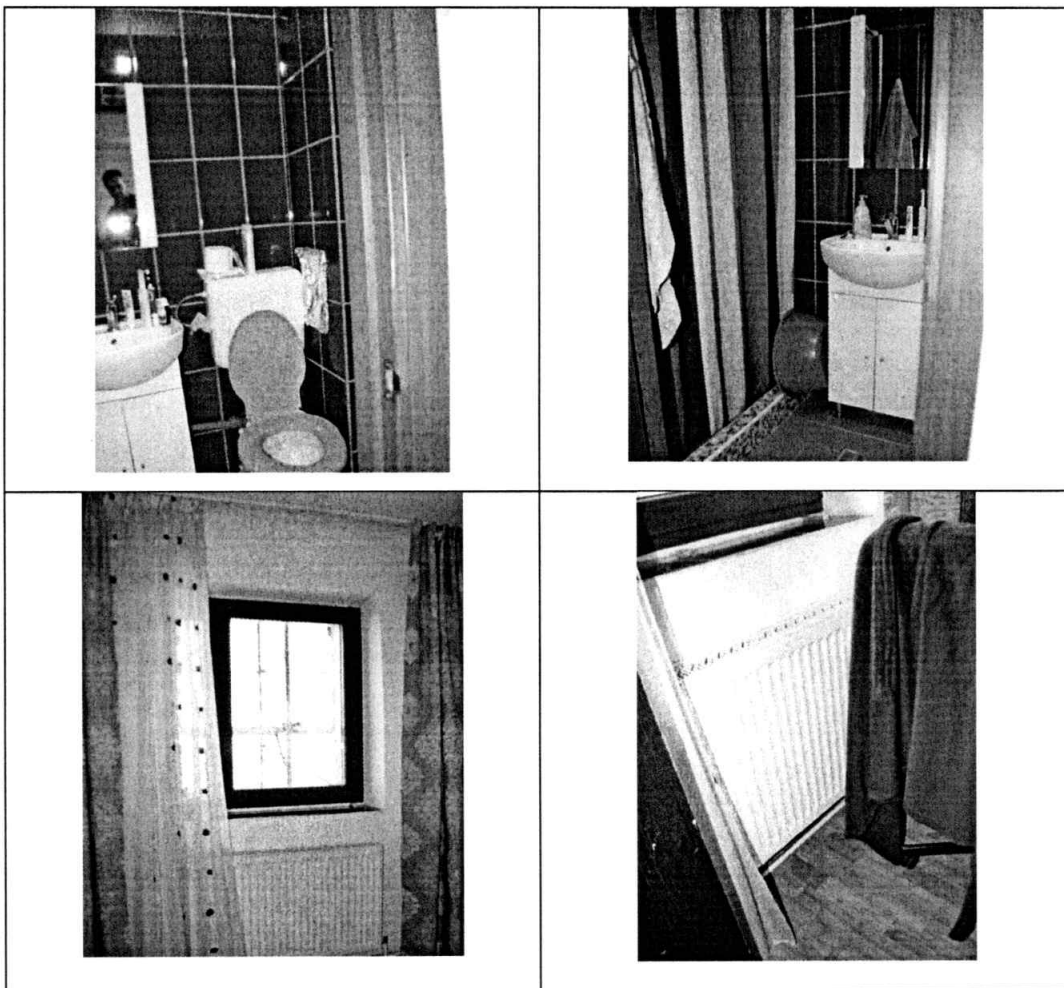


Localizare comparabile



Fotografii ale proprietatii





Anexe de calcul
Abordarea prin piata

ABORDAREA PRIN PIATA				
AJUSTARI	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.A	Comp.B	Comp.C
Preț de oferta/vanzare (EURO)	?	53.500	38.500	25.000
Eur /mp		1.029	633	500
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Ajustare		-5%	-5%	-5%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR)		-2.675	-1.925	-1.250
Pret ajustat (EURO)		50.825	36.575	23.750
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral

Ajustare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO)		50.825	36.575	23.750
Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO)		50.825	36.575	23.750
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO)		50.825	36.575	23.750
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare		0	0	0
Preț ajustat (EURO)		50.825	36.575	23.750
Condiții de piață	apr.26	apr.26	apr.26	apr.26
Ajustare		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0	0	0
Preț ajustat (EURO)		50.825	36.575	23.750

AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII

Localizare	Campulung , Strada Gral Simionescu	Campulung Rotunda	Campulung , Autogara	Campulung Apa Sarata
Ajustare		0%	0%	20%
Ajustare (EUR)		0	0	4.750
Pret ajustat (EURO)		50.825	36.575	28.500
Etajul	Parter	3	3	P/P+4
Ajustare (%)		-10%	-10%	0%
Ajustare (EUR)		-5.083	-3.658	0
Pret ajustat (EURO)		45.743	32.918	28.500
Anul PIF	1980	1980	1970	1980
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		45.743	32.918	28.500
Compartimentare	semidecomandat	decomandat	semidecomandat	decomandat
Ajustare (%)		-5%	0%	-5%
Ajustare (EUR)		-2.287	0	-1.425
Pret ajustat (EURO)		43.455	32.918	27.075
Suprafata (mp)	31,70	52,00	60,82	50,00
Diferenta de suprafata (mp)		20,30	29,12	18,30
Ajustare (EUR)		-10.150	-14.560	-9.150

Pret ajustat (EURO)		33.305	18.358	17.925
Finisaje/dotari	inferioare	superioare	inferioare	inferioare
Ajustare (%)		-30%	0%	0%
Ajustare (EUR)		-9.992	0	0
Pret ajustat (EURO)		23.314	18.358	17.925
Centrala termica proprie	Nu	da	da	nu
Ajustare (EUR)		-1.500	-1.500	0
Pret ajustat (EURO)		21.814	16.858	17.925
Anexe (terasa, garaj, boxa)	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		21.814	16.858	17.925
Componente nonimobiliare	Nu	da	nu	da
Ajustare		-1.500	0	-1.000
Pret ajustat (EURO)		20.314	16.858	16.925
Ajustare totală netă (EURO)		-30.511	-19.718	-6.825
Ajustare totală netă (%)		-57%	-51%	-27%
Ajustare totală brută (EURO)		30.511	19.718	16.325
Ajustare totală brută (%)		57,03%	51,21%	65,30%
Proprietatea comparabila A a inregistrat cea mai mica ajustare bruta (%)				
VALOARE DE PIATA PROPUȘĂ		17.000 €		
VALOARE DE PIATA PROPUȘĂ		86.679,60 lei		

5,0988

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. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza tendintei. Exista situatii in care se aplica ajustari pe baza de cost cum ar fi costul de inlocuire net al centralei termice sau costuri pentru componente nonimobiliare. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare / tranzactiilor se prezinta astfel:

Tipul tranzactiei

In general, diferentele intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in functie de negocierea dintre cumparator si agentia imobiliara, sau direct cu proprietarul. La ofertele analizate pe zona subiect s-a constatat o marja de negociere in intervalul 5-10%



	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Ajustari	-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
Drepturi de proprietate transmise			
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari.			
Conditii de vanzare			
Toate comparabilele se vand independent, fara alte obligatii - nu sunt necesare ajustari.			
Condiții de finanțare			
Se considera ca la data evaluarii, plata se face cash, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.			
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Ajustari	0	0	0
Cheltuielile facute dupa cumparare reprezinta investitia ulterioara facuta de proprietar pentru a aduce imobilul la un grad minim de confort. In cazul de fata, pentru proprietatea subiect si comparabilele utilizate nu sunt necesare ajustari. Nu este cazul.			
Conditii de piata			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%
Ofertele pentru comparabilele folosite la determinarea valorii de piata, sunt recente - nu sunt necesare ajustari. Nu este cazul.			
Localizare			
In functie de amplasamentul in cartier al imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 20%, in cadrul aceleiasi localitati			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similara	similara	mai slaba
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	ajustare pozitiva
Procent ajustare aplicat	0%	0%	20%
Ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata pentru zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile si tin cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil aflat in zona comparabilelor. Comparabila C are amplasare defavorabila fata de subiect . I-a fost aplicata o ajustare pozitiva tinand cont de analiza de piata in ceea ce priveste pretul de tranzactionare in functie de localizare			
Etajul			

Se observa un apetit mai mare al cumparatorilor pentru apartamentele situate la etajele intermediare pentru acest tip de apartamente.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	superior	superior	similar
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	-10%	-10%	0%

Din analiza pietei imobiliare apartamentele amplasate la parter sau la ultimul etaj sunt cu pana la 10% mai ieftine fata de cele amplasate la parter. Comparabilele 1 si 2 au amplasare favorabila fiind amplasate la etajul 3. Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de apartamente pozitionate la etaje diferite in imobil.

Anul PIF

Apartamentele situate in blocuri de locuit contruite inainte de 1990 sunt percepute de piata ca fiind mai putin valoroase decat cele construite dupa anii 200. Diferentele de pret sunt cuprinse in general in intervalul 5-10 %, pentru apartamente cu suprafata si compartimentare similara.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%

Nu a fost nevoie de ajustari

Compartimentare

Diferentele de compartimentare sunt reflectate in preturi de vanzare mai mici cu 3-5% in defavoarea apartamentelor semidecomandate sau circulare.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	superioara	similara	superioara
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	nu se ajusteaza	ajustare negativa
Valoare ajustare aplicata	-5%	0%	-5%

Comparabilele 1 si 3 sunt decomandate, fiind ajustate negativ. Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de influenta pe care o are pretul platit fata de un imobil cu o compartimentare/impartire diferita de cea a subiectului.

Suprafata (mp)

Diferentele de suprafata sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru apartamente cu suprafata utila generoasa se cumparatorii platesc mai mult.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Comparabila vs Subiect	similara	similara	similara
Tip de ajustare aplicat	se ajusteaza	se ajusteaza	se ajusteaza
Valoare ajustare	-10150	-14560	-9150



aplicata			
Ajustarile aplicate au fost calculate in functie de diferenta de suprafata intre fiecare comparabila si subiect si de pretul unitar (eur/mp) al fiecarei comparabile. Ajustarile de 500 euro/mp au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de influenta pe care o are suprafata apartamentului in pretul platit.			
Finisaje/dotari			
In functie de tipul finisajelor, de vechimea, natura si amploarea amenajarilor efectuate asupra locuintei, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru finisaje de rafinament si dotari moderne. In functie de tipul de finisaj, inferior, superior, mediu, mediu-superior, diferenta de pret este data de costurile necesare pentru a aduce subiectul la aceleasi standarde cu imobilele comparabile. Comparabila 1 detine finisaje moderne. Modernizarile actuale din apartamentul subiect sunt efectuate de catre chirias si nu au fost luate in calcul in estimarea valorii de piata.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	superioare	similare	similare
Procent ajustare aplicat	ajustare negativa	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	-30%	0%	0%
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de gradul de finisaj dintre subiect si comparabile si estimeaza costurile de aducere la acelasi grad de finisaj a comparabilelor cu subiectul(din discutiile cu companiile de profil costurile necesare se ridica la aprox 10.000 de eur)			
Centrala termica proprie			
In general, in functie de existenta sau nu a centralei termice, diferentele de pret sunt in general cuprinse in intervalul 1500-2000 euro.			
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Tip de ajustare aplicat	favorabila	favorabila	similara
Valoare ajustare aplicata	ajustare negativa	ajustare negativa	nu se ajusteaza
	-1500	-1500	0
Deoarece centrala termica a subiectului este investitia chirasului, s-a considerat ca imobilul nu detine centrala termica.			
Anexe (terasa, garaj, boxa)			
Nu este cazul.			
Tip de ajustare aplicat	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Valoare ajustare aplicata	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	0	0	0
Componente nonimobiliare			
Diferentele de pret pentru componentele nonimobiliare se refera in general la disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult pentru un apartament mobilat. In general surplusul generat de componentele nonimobiliare in pretul de vanzare este mic, in general sub 2000 EUR, si rareori peste 2000 EUR, pentru apartamentele mobilate, utilitate si dotate modern.			
	Comp 1	Comp 2	Comp 3

Comparabila vs Subiect	mobilat	similara	mobilat
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	nu se ajusteaza	ajustare negativa
Valoare ajustare aplicata	-1.500	0	-1.000

Comparabila 1 a fost ajustata cu 1500 de eur , comparabila 3 a fost ajustata cu 1000 de eur detinand mobilier mai vechi .



Date despre vânzări și cotații

Oferte de vânzare:
Comparabilă 1:

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-ap-2-camere-campulung-muscel-IDk52Rh.html>



PRIVAT

Camelia
Pe OLX din decembrie 2019
Activ pe 08 decembrie 2025

Trimite mesaj

☎ 072 284 4829

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Campulung Argeș

De Totul Campulung

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acțiunile de la vânzatori privați nu sunt protejate de lege privind drepturile consumatorilor.

Totuși, toate acțiunile tale realizate cu Livrare prin OLX sunt

Arată mai multe ▾

Publicitate

Bitdefender Protejează-vă de virusuri

Fără griji. Fără scam-uri.
Siguranță online de sărbători.

Publicitate

185.000 EUR

91.900 EUR

Postat: 08 decembrie 2025

Vând Ap 2 Camere Câmpulung Muscel

53 500 € Preț negociabil

PUBLICAT: 0

Vrei finanțare? ☺

Calculează rata

PROMOVEAZĂ ○ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Compartimentare: Decomandat Suprafața utilă: 52 m² An construcție: 1977 – 1990

Etaj: 3

PUBLICAT: 0

Asigurare pentru casa ta Partener: Allianz @ Tiriac

DESCRIERE

Vând apartament 2 camere decomandat confort 1
Etaj 3/4 zona Rotunda
Campulung Muscel - județul Argeș
Suprafață 52 m²
Renovat, modernizat, mobilat, poziționat pe sud
Telefon 0722844829
preț negociabil

ID: 296729351 Vizualizări: 264 Raportează

PUBLICAT: 0

FINANȚARE

AI nevoie de finanțare?

Selectează condițiile dorite și descoperă oferta ideală pentru tine.



Comparabila 2:

<https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-campulung-muscel-autogara-mobilat-3-camere-270226797>

[Vânzare](#) >
[Apartamente](#) >
[Județul Argeș](#) >
[Câmpulung Muscel](#) >
3 cam >
De vânzare – Apartament 3 camere- Câmpulung

De vânzare – Apartament 3 camere- Câmpulung

Câmpulung Muscel, Județul Argeș – [Vezi Hartă](#)

38.500 €

Rate de la 873 RON/lună [simulează credit](#)

Proprităate reprezentată exclusiv

[Salvează](#)

[Casa Franciza Imobiliara](#)

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[WhatsApp](#)
[Facebook](#)
[Messenger](#)
[Email](#)

[Raportează anunț](#)

Cum intenționezi să faci achiziția?

☐ Credit
☐ Cash

[Activează notificările](#)

Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

[Activează Notificările](#)

Descriere apartament

Vă propunem spre vânzare un apartament spațios, compus din 3 camere și dependințe, situat în municipiul Câmpulung, ideal pentru o familie sau ca investiție.

Suprafață utilă: 60,82 mp
Balcon: 3,66 mp
Compartimentare: living, 2 dormitoare, bucatărie, baie, hol și balcon
Apartamentul este luminos și bine compartimentat
Situat într-o zonă liniștită, cu acces facil la magazine, școli, mijloace de transport.

Citește mai mult

Semidecomandat Mobilat Parțial 1 Balcon Centrală proprie Necesită renovare

Detalii apartament

ID anunț: XDJ30006U

Actualizat în: 11 Decembrie 2025

Nr. bucătării:

1 Nr. băi:

1

Tip imobil:

Bloc de apartamente

Regim înălțime:

P+10E

Utilități

Destinație

Rezidențial Birouri

Pereți

Fărătă Vopsea lavabilă

Podele

Gresie Mochetă

Ușă intrare

Metali



Descriere apartament

Vă propunem spre vânzare un apartament spațios, compus din 3 camere și dependințe, situat în municipiul Câmpulung, ideal pentru o familie sau ca investiție.

Suprafață utilă: 60,82 mp

Balcon: 3,66 mp

Compartimentare: living, 2 dormitoare, bucătărie, baie, hol și balcon

Apartamentul este luminos și bine compartimentat

Situat într-o zonă liniștită, cu acces facil la magazine, școli, mijloace de transport.

Citește mai mult

Semidecomandat Mobilat Parțial 1 Balcon Centrală proprie Necesită renovare

Detalii apartament

ID anunț: XDJ30006U

Actualizat în: 11 Decembrie 2025

Nr. bucătării:

1 Nr. băi:

1

Tip imobil:

Bloc de apartamente

Regim înălțime:

P+10E

Utilități

Destinație

Rezidențial Birouri

Podele

Gresie Mochetă

Ferestre cu geam termopan

PVC

Bucătărie

Mobilată

Alte spații utile

Debară

Utilități

Curent Apă Canalizare Gaze

Comision

3%

Pereți

Faianță Vopsea lavabilă

Ușă intrare

Metal

Contorizare

Apometre

Electrocasnice

Frigider Cuptor microunde Aragaz Hotă

Dotări imobil

• Lift Interfon

Amenajare străzi

Asfaltate Iluminat stradal
Mijloace de transport în comun

Vecinătăți:

Pepco, Scandinavia Second Hand, Patiserii, Magazine, Profi, Restaurante, Școli și Grădinite.

Puncte de interes

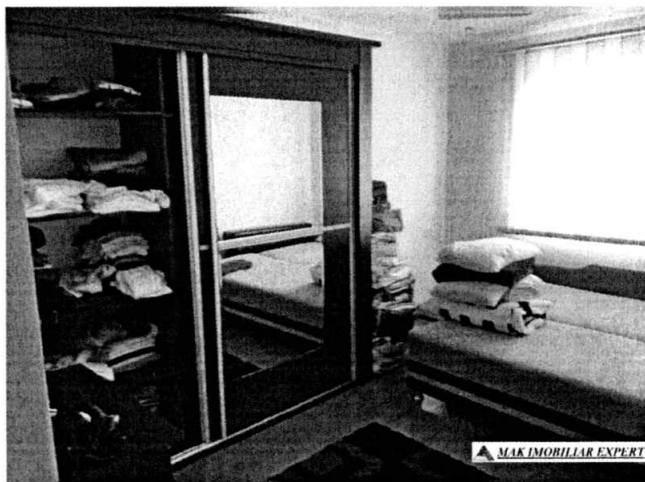


Comparabila 3:

<https://mmimobiliarexpert.ro/apartament-2-camere-cf-1-et-p-apa-sarata-campulung-arges-112180.htm>

Judet Arges > Campulung Muscel > Apa Sarata > Apartamente cu 2 camere

Pret: 25.000 €



2 camere

50 m²

Printeaza

645

Share 2.4K Twitter

Caracteristici Taxe notariale Calculator credite Harta

CARACTERISTICI

ID oferta	12180
Pret	25.000 €
zona	Apa Sarata
Nr camere	2 camere
Etaj	Parter
Suprafata	50 m ²
Clasa energetica	C
Agent	Mak Adalbert
Actualizat la	2025-12-09 17:20:50
Nr afisari	645

SPECIFICATII

Grad mobilare	Mobilat
Tip apartament	Decomandat



Mak Adalbert

0745930886

Cu ajutorul nostru va garantam ca veti face alegerea perfecta! Mak Imobiliar Expert va pune la dispozitie imobiliare verificate si sigure.

Intermediere tranzactii imobiliare case si apartamente din zona Arges si Campulung

Trimite un mesaj

Email

Telefon

Mesajul tau

☐ Am citit și sunt de acord cu termenii și condițiile acestui website.

Trimite

Abonează-te la newsletter pentru a primi cele mai noi oferte.

Email

☐ Am citit și sunt de acord cu termenii și condițiile acestui website.

Trimite



Grad finisaj	Finisat
Structura de rezistență	Prefabricate
Gresie	da
Faianță	da
Geam baie	da
Masina de spălat	da
Parcare	da
Parchet	da
Masina de spălat	da
Geamuri termopan	da
Apa	da
Cablu TV	da
Internet	da
Acoperis	da

Apartament 2 camere, parter, mobilat, Apa Sărată, Câmpulung

Meta descriere:

Apartament 2 camere, confort 1, parter, 50 mp, mobilat, zona Apa Sărată, Câmpulung Muscel. Ideal pentru locuință sau investiție.

Descriere:

Offerim spre vânzare un apartament cu 2 camere, confort 1, situat la parterul unui bloc cu 4 etaje, în zona Apa Sărată din Câmpulung Muscel, județul Argeș.

Caracteristici principale:

- **Suprafață utilă:** 50 mp.
- **Compartimentare:** Decomandat
- **Etaj:** Parter din 4
- **Structură:** Prefabricate
- **Finisaje:** Gresie, faianță, parchet
- **Geamuri:** Termopan
- **Sucătarie și baie:** Complet utilate
- **Mobilare:** Complet
- **Incalzire:** Sobe teracotă, rețeaua de gaze este disponibilă la scară, necesitând instalarea unei centrale termice și a caloriferelelor
- **Utilități:** Apă, electricitate, canalizare, internet, cablu TV
- **Anexe:** Magazie pentru lemne
- **Clasa energetică:** C
- apartament 2 camere Câmpulung,
- apartament parter Apa Sărată,
- apartament mobilat Argeș,
- apartament confort 1 Câmpulung,
- apartament de vânzare Câmpulung Muscel

Apartamentul este ideal pentru locuință permanentă sau investiție, oferind un confort optim și acces facil la facilitățile orașului

Apartament 2 camere situat în Apa Sărată, Câmpulung Muscel, Argeș.

Vânzare "la cheie" - mobilat, Baie și Sucătarie, gresie/faianță, Hol, Anexă, Rețeaua de gaze valabilă, necesită instalare calorifere, centrală, etc. Magazie lemne valabilă

Preț: 26.000 euro



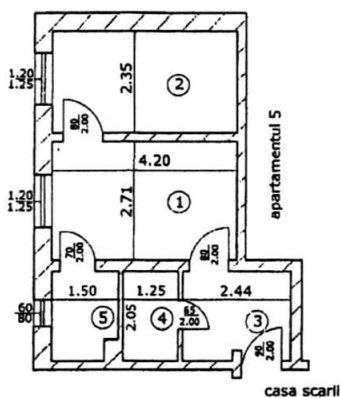
Documentele de proprietate si cadastru

RELEVU APARTAMENT

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata măsurată (mp)	Adresa imobilului
80669	1583	Str. G-rei C. Simionescu nr. 5, bloc 8, sc.D, parter, ap.4, Jud. Argeș

Cartea funciara colectiva nr.	80669-C1	UAT
Cod unitate individuală (UI)	80669-5-1046	CÂMPULUNG



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	CAMERA DE ZI	11.5
2	DORMITOR	9.9
3	HOL	4.8
4	BAIE	2.6
5	BUCATARIE	2.9
Suprafata Utila = 31.7mp		
Suprafata Totala = 31.7mp		
Executanti,		Data
Krizsala Gabriela Iolana		Data 16.12.2021
Receptionat,		





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

CARTE FUNCİARĂ NR. 80669-C1-U46
COPIE

Carte Funciară Nr. 80669-C1-U46 Câmpulung

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Jud. Arges, UAT Câmpulung, Loc. Câmpulung, Str GEN. C. SIMONESCU, Nr. 5, Bl. 8, Sc. D, Et. PARTER, Ap. 4

Părți comune: acoperis, casa scării, holuri, subsol.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	80669-C1-U46	-	31,7	333/10000	3/100	APARTAMENT CU DOUA CAMERE S TOTALA=31.7mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28382 / 23/12/2021		
Act Administrativ nr. 113, din 05/10/2017 emis de CL MUN.CAMPULUNG; Act Administrativ nr. 38, din 25/03/2004 emis de CL MUN.CAMPULUNG; Act Administrativ nr. 255/SV/2405, din 20/12/2021 emis de PRIMARIA CAMPULUNG;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL CAMPULUNG		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Certe Funciară Nr. 80669-C1-U46 Comuna/Oraș/Municipiu: Câmpulung

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Arges, UAT Câmpulung, Loc. Câmpulung, Str. GEN.C.SIMONESCU, Nr. 5, Bl. 8, Sc. D, Et. PARTER, Ap. 4

Părți comune: acoperis, casa scarii, holuri, subsol

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	80669-C1-U46	-	31,7	333/10000	3/100	APARTAMENT CU DOUA CAMERE S.TOTALA=31.7mp

Neutilizabil în circuitul civil

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 2 din 2

Extrase pentru informare on-line la adresa eapay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

A





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 80669 Câmpulung

Nr. cerere	33495
Ziua	17
Luna	10
Anul	2025
Cod verificare	100126954749



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 297

Nr. cadastral vechi: 251

Adresa: Jud. Arges, UAT Câmpulung, Loc. Câmpulung, Str G-L C. SIMONESCU, Nr. 5

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	80669	1.583	Construcția C1 înscrisă în CF 80669-C1; construcția C1 în CF 80669-C1 suprafața este de 1388,6 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2266 / 11/09/2000		
Decret nr. 61, din 07/02/1990 emis de CFSN;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) STATUL ROMAN		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 297)		
1010 / 20/01/2021		
Act Notarial nr. 148, din 18/01/2021 emis de Simion Aurelia Maria;		
B4	Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/100	A1
1) DRAGAN MARIA, nezasatorita		
OBSERVATII: -aferenta ap. nr. 3, sc. A		
1954 / 02/02/2021		
Act Notarial nr. 140, din 01/02/2021 emis de Zipsi Cornelia;		
B5	Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT-bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/100	A1
1) BĂDESCU MARIAN, nezasatorit		
OBSERVATII: -aferenta ap. nr. 12, sc. B		
8290 / 21/04/2021		
Act Administrativ nr. 7950, din 25/10/1995 emis de RA EDILUL Câmpulung;		
B6	Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/100	A1
1) BUTAN ELENA		
2) BUTAN DUMITRU, decedat		
OBSERVATII: -aferenta ap. nr. 3, sc. B		
25923 / 02/12/2021		
Act Notarial nr. 696, din 26/11/2021 emis de Tuluca Andrei;		
B8	Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/100	A1
1) BĂLAN DANIELA GEORGIANA, casatorita cu		
2) BĂLAN CRISTIAN NICOLAE		
OBSERVATII: -aferent ap. nr. 17, sc. C		
3066 / 09/02/2022		
Act Notarial nr. 509, din 08/02/2022 emis de Simion Aurelia Maria;		
B9	Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/100	A1
1) COSTEA ELENA, nezasatorita		
OBSERVATII: -aferent ap. nr. 6, sc. B		

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 9

Extrase pentru informare on-line la adresa eapay-ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



Carte Funciară Nr. 80669 Comuna/Oraș/Municipiu: Câmpulung

Inscrisi privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3353 / 11/02/2022	
Act Notarial nr. 116, din 09/02/2022 emis de TULUCA FILOFTEIA;	
B10 Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/100	A1
1) COJOCEA GINA-ALINA, casatorita cu	
2) COJOCEA DANIEL AUREL	
OBSERVATII: -aferinta ap. nr. 20, sc. A	
7219 / 31/03/2022	
Act Notarial nr. 1186, din 30/03/2022 emis de Simion Aurelia Maria;	
B12 Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin Conventie, cota actuala 175/10000	A1
1) BOARȚA LUCIA-ALEXANDRA, necasatorita	
OBSERVATII: -aferinta ap. nr. 4, sc. B	
19341 / 09/09/2022	
Act Notarial nr. 1011, din 07/09/2022 emis de TULUCA FILOFTEIA;	
B13 Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/100	A1
1) NAE GHEORGHE, casatorit cu	
2) NAE CRINA	
OBSERVATII: -aferinta ap. nr. 10, sc. B	
23514 / 27/10/2022	
Act Notarial nr. 6845, din 06/05/1993 emis de RA EDILUL CAMPULUNG;	
B14 Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/200	A1
1) AVORNICESEI ELENA	
OBSERVATII: -aferinta ap. nr. 28, sc. B	
Act Notarial nr. 142, din 21/10/2022 emis de SPN ZIPISI CORNELIA si ZIPISI ANDREEA;	
B15 Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/800	A1
1) AVORNICESEI ELENA	
OBSERVATII: -aferinta ap. nr. 28, sc. B	
B16 Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/800	A1
1) AVORNICESEI ALINA-MIHAELA	
OBSERVATII: -aferinta ap. nr. 28, sc. B	
B17 Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/800	A1
1) AVORNICESEI CATALIN CONSTANTIN	
OBSERVATII: -aferinta ap. nr. 28, sc. B	
B18 Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/800	A1
1) AVORNICESEI IONUT	
OBSERVATII: -aferinta ap. nr. 28, sc. B	
22829 / 20/10/2022	
Act Notarial nr. 3494, din 05/09/2022 emis de Simion Aurelia Maria;	
B19 Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/100	A1
1) PETRE GINA MARIANA, divortata	
OBSERVATII: -aferinta ap. nr. 24, sc. B	
31280 / 21/12/2022	
Act Notarial nr. 4891, din 20/12/2022 emis de Simion Aurelia Maria;	
B21 Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/100	A1
1) GHEORGHE CATALIN-MARIAN, necasatorit	
OBSERVATII: -aferinta ap. nr. 22, sc. D	
35507 / 25/08/2023	
Act Notarial nr. 779, din 24/08/2023 emis de Ionescu Cornelia;	
B24 Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/100	A1
1) PANDELE GHEORGHE	
2) PANDELE ELENA, sotii	
OBSERVATII: -aferinta ap. nr. 12, sc. C	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2003.

Pagina 2 din 9

Extrase pentru informare on-line la adresa eap.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1



Carte Funciară Nr. 80669 Comuna/Oraș/Municipiu: Câmpulung

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
37392 / 19/09/2023		
Act Notarial nr. 4669, din 14/09/2023 emis de Danciu Ilie;		
B25	Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin Conventie, cota actuala 25/1000 1) DRAGOMIR FLORIN, necasatorit OBSERVATII: aferenta ap. nr. 28, sc. A	A1
36830 / 12/09/2023		
Act Notarial nr. 1099, din 16/04/1997 emis de BNP TULUCA FILOFTEIA;		
B26	Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/100 1) PULPEA MARIA OBSERVATII: aferenta ap. nr. 25, sc. B	A1
40162 / 23/10/2023		
Act Administrativ nr. 8242, din 11/06/1998 emis de RA EDILUL CAMPULUNG;		
B27	Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/200 2) GIUGLEA NINA OBSERVATII: -aferent ap. nr. 16, sc. A	A1
579 / 12/01/2024		
Act Notarial nr. 29, din 11/01/2024 emis de Tuluca Andrei;		
B28	Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/100 1) LIȚĂ CLAUDIU-IONUȚ, casatorit cu 2) LIȚĂ GEORGIANA-ANDRADA OBSERVATII: aferenta ap. 26, sc. B	A1
4073 / 26/02/2024		
Act Administrativ nr. 12, din 12/01/2024 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPULUNG;		
B29	se noteaza autorizatia de construire nr.12/ 12.01.2024 emisa de Primaria Municipiului Campulung, ce are ca obiect executare lucrari de construire pentru eficientizare energetica a cladirilor rezidentiale multifamiliale- Blocuri 5-8 Rotunda 1) MUNICIPIUL CAMPULUNG	A1
3469 / 19/02/2024		
Act Notarial nr. 223, din 13/02/2024 emis de SIMONESCU Nicolae;		
B30	Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/100 1) DOBRE COSTEL, necasatorit OBSERVATII: -aferent ap. nr. 25, sc. A	A1
12779 / 02/04/2024		
Act Notarial nr. 19/2024, din 25/03/2024 emis de Tuluca Andrei;		
B31	Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT 1) DARABAN ALEXANDRU OBSERVATII: - aferenta ap. nr. 28, sc. C	A1
25367 / 21/05/2024		
Act Notarial nr. 301, din 17/05/2024 emis de Ionescu Iulia; Act Notarial nr. 15, din 25/06/2024 emis de Ionescu Iulia; Act Notarial nr. 16, din 05/07/2024 emis de notar public Ionescu Iulia;		
B32	Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/100 1) PASCU MARIAN, casatorit cu 2) PASCU GABRIELA CRISTINA OBSERVATII: -aferent ap. nr. 80669-C1-U57 Inscris in cf 80669-C1-U57/Campulung	A1
29417 / 05/07/2024		
Act Notarial nr. 155, din 14/11/2023 emis de Zipsi Cornelia; Act Notarial nr. 12, din 05/07/2024 emis de Zipsi Cornelia;		
B33	Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/200 1) GIUGLEA CONSTANTIN GEORGE OBSERVATII: -aferent ap. nr. 16, sc. A	A1
30946 / 23/07/2024		
Act Notarial nr. 744, din 23/07/2024 emis de Zipsi Cornelia;		
B35	Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 9

Extrase pentru informare on-line la adresa eapay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



Carte Funciară Nr. 80669 Comuna/Oraș/Municipiu: Câmpulung

Inscrierile privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
B35 Conventie, cota actuala 333/10000 1) ANTONESCU NICOLAE MĂDĂLIN OBSERVATII: -aferent ap. nr. 23, sc. D	
32352 / 08/08/2024 Act Notarial nr. 1874, din 07/08/2024 emis de Cazacu Sorin Benone;	
B36 Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/100 1) NAPOTĂ ION, necasatorit OBSERVATII: -aferent ap. nr. 23, sc. B	A1
52231 / 17/12/2024 Act Notarial nr. 954, din 16/12/2024 emis de Tuluca Andrei;	
B39 Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/100 1) BADEA ION, necasatorit OBSERVATII: -aferent ap. nr. 9, sc. C	A1
52844 / 30/12/2024 Act Notarial nr. 3008, din 24/12/2024 emis de Cazacu Sorin Benone;	
B40 Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin Conventie 1) RADU NICOLAE MIRCEA, casatorit cu 2) RADU ALEXANDRA-MARIANA OBSERVATII: aferenta ap. nr. 16, sc. D	A1
2736 / 04/02/2025 Act Notarial nr. 241, din 03/02/2025 emis de Simion Aurelia Maria;	
B42 Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin Conventie, cota actuala 500/10000 1) MANDA ION, divortat OBSERVATII: -aferenta ap. nr. 26, sc. D	A1
51398 / 09/12/2024 Act Notarial nr. 3251, din 05/12/2024 emis de Simion Aurelia Maria;	
B43 Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/200 1) MILOIU COSMIN-MARIAN, necasatorit OBSERVATII: aferenta ap. nr. 16, sc. B	A1
B44 Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/200 1) GĂGIOIU ANDREEA-MĂDĂLINA, necasatorita OBSERVATII: aferenta ap. nr. 16, sc. B	A1
13513 / 16/05/2025 Hotarare Judecatoreasca nr. 1282/2025, din 19/03/2025 emis de JUDECATORIA CAMPULUNG;	
B45 Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 3/400 1) CRINGARU GHEORGHE OBSERVATII: aferenta ap. nr. 11, sc. D	A1
B46 Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 3/400 1) ALDEA MARIA OBSERVATII: aferenta ap. nr. 11, sc. D	A1
B47 Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 3/400 1) CRINGARU CONSTANTIN OBSERVATII: aferenta ap. nr. 11, sc. D	A1
B48 Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 3/400 1) NEACȘU ION IONUT OBSERVATII: aferenta ap. nr. 11, sc. D	A1
18839 / 10/07/2025 Act Notarial nr. 712, din 09/07/2025 emis de Zipsi Cornelia;	
B50 Intabulare, drept de FOLOSINTA CU TITLU GRATUIT, dobandit prin Conventie, cota actuala 175/10000 1) CHINGARU NICUȘOR-VALENTIN, necăsătorit OBSERVATII: aferenta ap. nr. 29, sc. A Inscris în cartea funciară nr. 80669-C1-U62	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 4 din 9

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1



Carte Funciară Nr. 80669 Comuna/Oraș/Municipiu: Câmpulung

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
---	-----------

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
9164 / 28/07/2014 Act Notarial nr. 659, din 25/07/2014 emis de IONESCU IULIA;	
C2 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/100 1) CORNATEANU CORNELIA, casatorita cu 2) CORNATEANU VALENTIN OBSERVATII: aferenta ap. 24, sc. C	A1
443 / 19/01/2015 Act Notarial nr. 84, din 16/01/2015 emis de Zipisi Cornelia;	
C6 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin IESIRE DIN INDIVIZIUNE, cota actuala 3/100 1) CONSTANTINESCU VLADUT MIHAI, minor 2) CONSTANTINESCU ANDREEA GABRIELA, minora OBSERVATII: aferenta ap. nr. 15, sc. C	A1
549 / 20/01/2015 Act Notarial nr. 37, din 19/01/2015 emis de IONESCU IULIA;	
C7 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/20 1) GHINESCU MANUEL ALIN 2) GHINESCU GHEORGHITA, soti OBSERVATII: aferenta ap. nr. 18, sc. C	A1
3494 / 19/03/2015 Act Administrativ nr. (contract de vanzare cumparare) nr. 8412, din 25/08/2006 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CAMPULUNG (act administrativ certificat de stestare fiscala) nr. 6491/04-03-2015 emis de PRIMARIA CAMPULUNG;;	
C8 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 7/400 1) MUTU AURORA RAMONA OBSERVATII: aferenta ap. nr. 30, sc. D	A1
8583 / 23/06/2015 Act Notarial nr. 722, din 19/06/2015 emis de CIRSTOIU MARIN;	
C9 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/100 1) MUNICIPIUL CAMPULUNG-DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: aferenta ap. nr. 5, sc. B	A1
13990 / 07/10/2015 Act Notarial nr. 1436, din 07/10/2015 emis de Zipisi Cornelia;	
C11 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 333/10000 1) PIRVU DANIEL-FLORIN, casatorit cu 2) SOCI LUCIA OBSERVATII: aferenta ap. nr. 8, sc. C	A1
2160 / 18/02/2016 Act Notarial nr. (contract de schimb de apartamente) nr. 7560, din 26/10/1995 emis de NSL CAMPULUNG (act administrativ (certificat de atestare fiscala) nr. 4314/11-02-2016 emis de PRIMARIA CAMPULUNG;;)	
C12 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/100 1) RIZEA VASILE 2) RIZEA ELENA-DANIELA, soti OBSERVATII: aferenta ap. nr. 1, sc. B	A1
6960 / 13/05/2016 Act Notarial nr. 643, din 12/05/2016 emis de IONESCU CORNELIA;	
C13 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: , dobandit prin Conventie, cota actuala 3/100 1) BURLAN CONSTANTIN, casatorit cu 2) BURLAN AURELIA OBSERVATII: aferenta ap. nr. 11, sc. A	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 5 din 9

Extrase pentru informare din baza de date a agentului e-pay-ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



Carte Funciară Nr. 80669 Comuna/Oraș/Municipiu: Câmpulung

Inscrierile privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
12076 / 22/08/2017	
Act Notarial nr. 1283, din 22/08/2017 emis de ZIPISI ANDREEA BIANCA;	
C16 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/100	A1
1) GRECU ELENA-MIRABELA, necăsătorită	
OBSERVATII: reprezentând 9 mp suprafață aferenta ap. nr. 14.sc.C	
16893 / 17/11/2017	
Act Notarial nr. 1988, din 17/11/2017 emis de ZIPISI ANDREEA BIANCA;	
C17 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/100	A1
1) ENESCU GHEORGHE-IRINEL	
2) ENESCU DENISA-NICOLETA, sot	
OBSERVATII: aferenta ap. nr. 12, sc. A	
2473 / 20/02/2018	
Act Notarial nr. 374, din 19/02/2018 emis de Ionescu Cornelia;	
C18 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/100	A1
1) ZAHARIA VIOREL-FLORIN	
2) ZAHARIA MIHAELA-CRISTINA, sot	
OBSERVATII: aferenta ap. nr. 25, sc. C	
8766 / 11/06/2018	
Act Notarial nr. 70, din 08/06/2018 emis de Tuluca Filoftea;	
C20 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Succesiune, cota actuala 333/10000	A1
1) TIRLIE GABRIEL	
OBSERVATII: aferenta ap. nr. 8, sc. B	
881 / 17/01/2019	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 125, din 16/01/2019 emis de Ionescu Cornelia;	
C25 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie	A1
1) BALACEANU ELISEI, necasatorit	
OBSERVATII: -aferenta ap. nr. 10, sc. D	
6930 / 19/04/2019	
Act Notarial nr. 1012, din 17/04/2019 emis de Simion Aurelia Maria;	
C28 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/100	A1
1) SIMONESCU DUMITRU GEORGIAN	
OBSERVATII: -aferenta ap. nr. 10, sc. A	
7521 / 06/05/2019	
Act Notarial nr. 396, din 03/05/2019 emis de Tuluca Filoftea;	
C29 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/100	A1
1) MATEI MIHAI MARIAN, necasatorit	
OBSERVATII: -aferenta ap. nr. 7, sc. C	
11050 / 25/06/2019	
Act Notarial nr. - CONTRACT DE DONATIE NR. 548, din 24/06/2019 emis de Ionescu Iulia;	
C32 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/100	A1
1) ISTRATE DORIN	
OBSERVATII: - aferenta ap.nr. 29, sc. C - Inscris in CF 80669-C1-U36	
12532 / 22/07/2019	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 294, din 19/07/2019 emis de Tuluca Andrei;	
C33 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/100	A1
1) NICȘANU GENOVEVA-ANTONELA, necăsătorită	
OBSERVATII: - aferenta ap.nr. 11, sc. C - Inscris in CF 80669-C1-U39	
4453 / 28/02/2020	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 547, din 27/02/2020 emis de ZIPISI ANDREEA BIANCA;	
C34 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/100	A1
1) POPA RAZVAN MARINEL, necasatorit	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 6 din 9

Extrase pentru informare on-line la adresa eapay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1



Carte Funciară Nr. 80669 Comuna/Oraș/Municipiu: Câmpulung

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
OBSERVATII: -afereanta ap. nr. 18, sc. B		
13092 / 27/07/2020		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 319, din 23/07/2020 emis de Ionescu Iulia;		
C35	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/100	A1
	1) MATASARU IRINA, divortata	
OBSERVATII: -afereanta ap. nr. 2, sc. B		
13794 / 07/08/2020		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1150, din 07/08/2020 emis de ZIPISI ANDREEA BIANCA;		
C36	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 333/10000	A1
	1) TINTEA GHEORGHE VIOREL	
	2) TINTEA NATALIA, soti	
OBSERVATII: -afereanta ap. 7, sc. B		

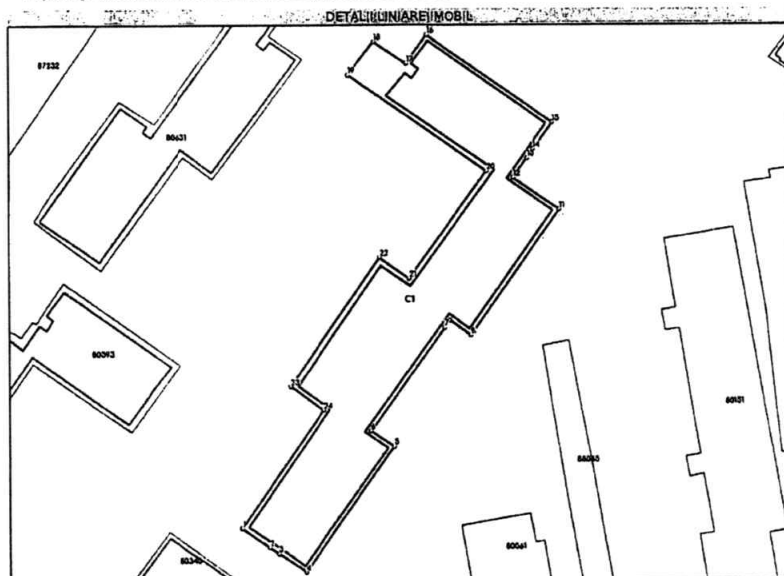


Carte Funciară Nr. 80669 Comuna/Oraș/Municipiu: Câmpulung
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
80669	1.583	construcția C1 în CF 80669-C1 suprafața este de 1388,6 mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.583	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	5.843	2	3	1.894
3	4	5.751	4	5	26.883
5	6	4.952	6	7	22.206
7	8	1.593	8	9	4.573
9	10	0.861	10	11	26.208
11	12	9.788	12	13	4.154

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 8 din 9

Extrase pentru informare on-line la adresa spaj.ancl.ro

Formular versiunea 1.1

