RAPORT DE EVALUARE
Proprietate imobiliară de tip teren intravilan situată în Municipiul Câmpulung, str. General Dragalina, nr. 70 A, județul Argeș

NR. 41/3/2026

Proprietar: MUNICIPIUL CÂMPULUNG
Beneficiar: MUNICIPIUL CÂMPULUNG

Evaluator ANEVAR: ing. Cîrstian Stan

30.03.2026

SCRISOARE DE TRANSMITERE A RAPORTULUI DE EVALUARE

Către,

Municipiul Câmpulung

Ref.: la evaluare "Proprietate imobiliară de tip teren intravilan, situată în județul Argeș, municipiul Câmpulung, str. Gen. Dragalina, nr. 70A "

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, categoria de folosință curți – construcții, situată în județul Argeș, municipiul Câmpulung, str. Gen. Dragalina, nr. 70 A".

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

4. Scopul evaluării este „ estimarea valorii de piață "a proprietății pentru suprafața de 1675 mp., în vederea concesionării, pentru informarea clientului.

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

Cursul de schimb valutar luat în considerare este de 5.0951lei/1 Euro.

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

- valoarea a fost estimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile prezentate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară;
- valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- valoarea reprezintă concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- valoarea este o predicție.

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

Pitești
30.03.2026

Evaluator autorizat
Cîrstian Stan

CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE

CAPITOLUL I - Introducere
1.1Sinteza raportului de evaluare....4
1.2 Certificarea evaluatorului....5
CAPITOLUL II -Termenii de referință ai evaluării
2.1Identificarea și competența evaluatorului....6
2.2Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați....6
2.3Scopul evaluarii....6
2.4Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate....6
2.5Tipul valorii....7
2.6Data evaluării.Data inspecției.Data raportului....7
2.7Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării....8
2.8Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea....8
2.9Ipoteze și ipoteze speciale....8
2.10Restricții deutilizare,difuzare sau publicare....10
2.11Declarația conformității cu SEV....10
2.12Descrierea raportului....10
CAPITOLUL III – Prezentarea datelor
3.1Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare....11
3.2Descrierea situației juridice....13
3.3Descrierea terenului....13
3.4Istoric,incluzândvânzările anterioare și ofertele sau cererile curente....13
CAPITOLUL IV - Analiza pieței imobiliare
4.1 Tipul proprietății. Definirea pieței....14
4.2 Oferta competitivă....15
4.3 Cerea solvabilă....15
4.3 Echilibrul pieței....16
CAPITOLUL V - Analiza celei mai bune utilizări
5.1Analiza celei mai bune utilizări....16
CAPITOLUL VI - Evaluarea proprietății
6.1Abordarea prin piață....17
CAPITOLUL VI - Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
7.1Analiza rezultatelor....23
7.2Concluzia asupra valorii....24
Anexe:....25

- Anexa cu valoarea obținută prin abordarea prin piață;
- Solicitare nr. 124/11218(RU)11219 din 09.03.2026;
- Hotărârea nr. 200 din 29.12.2025, a Consiliului Local al Municipiului Câmpulung;
- Anexa la Hotărâre Consiliului Local nr. 200din 29.12.2025;
- 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, str. Gen. Dragalina, nr. 70A, județul Argeș
Tipul proprietăţii:	Proprietate imobiliară de tip teren intravilan curți - construcții
Tipul de raport:	Prezentul raport de evaluare este un raport explicativ (narativ)
Proprietar:	MUNICIPIUL CÂMPULUNG
Terenul:	Terenul este proprietatea MUNICIPIUL CÂMPULUNG
Cea mai bună utilizare:	Comercială
Data punerii în funcţiune :	-
Clientul lucrării :	MUNICIPIUL CÂMPULUNG
Perioada inspecţiei	19.03.2026
Data evaluării:	20.03.2026
Data raportului:	30.03.2026
Scopul evaluării:	Stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare de tip teren intravilan, la nivelul prețurilor practicate pe piața imobiliară în luna ianuarie – martie 2026, pentru informarea clientului.
Condiţii limitative:	Din informațiile şi datele aflate la dispoziția evaluatorului la data evaluării, rezultă că proprietatea imobiliară nu este grevata de sarcini(gaj,ipotecă)
Metode de evaluare utilizate:	a)Abordarea prin comparația vânzărilor.
Rezultatele evaluării:	Valoarea obținută prin Abordarea prin comparația vânzărilor: Teren intravilan curți - construcții **273.000 lei echivalent 53.600 euro.**
Valoarea recomandată:	Valoarea obținută prin Abordarea prin comparația vânzărilor la cursul de 5.0951 lei / EURO stabilit de BNR la data de 20.03.2026, este **273.000 lei echivalent 53.600 euro.** **Redevența minimă pentru concesionare: 10.920 lei/an**
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

1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Ref. la proprietatea imobiliară evaluată, teren intravilan, situată în Municipiul Câmpulung, str. Gen. Dragalina, nr. 70A, judeţul Argeş.
Prezenta lucrare a fost întocmită de către Cîrstian Stan, membru titular ANEVAR.
Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm următoarele:

1.Afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte.

2.Analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele şi 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 şi nici un interes sau influenţa legată de părţile implicate.

4. Valoarea exprimată nu are nici o legătură cu suma încasată pentru execuţia lucrării şi nu a fost condiţionată de prezentarea în raport a unor anumite aspecte.

5.Nici evaluatorul şi nici o persoană afiliată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizare tranzacţiei.

6.Menţionez că am îndeplinit programul de pregătire de bază (continuă) în domeniu şi am competanţa necesară pentru întocmirea prezentului raport.

7.Proprietatea imobiliară a fost inspectată în data de 19.03.2026 de către evaluator Cîrstian Stan în prezenţa reprezentantului proprietarului.

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

9.Analizele şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională 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 elaborarii acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru Titular ANEVAR şi a fost realizat pentru informarea clientului.

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

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 şi SEV 103 certific faptul că sunt competent să efectuez cu obiectivitate şi imparţialitate prezentul raport de evaluare. Declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor de Evaluare, că nu am nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei anumite valori. Îmi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.
Deoarece activitatea de evaluare solicită exercitarea abilităţii şi a raţionamentului profesional, declar ca am efectuat evaluarea avand abilităţile tehnice adecvate, experienţă şi cunoştinţe despre subiectul evaluării, despre piaţa pe care acesta se tranzacţionează şi despre scopul evaluării.
Confirm că am suficiente informaţii despre pieţele actuale, că am competenta, calităţile şi cunoştinţele necesare pentru realizarea prezentei evaluări în mod obiectiv şi imparţial.
Confirm faptul că nu a fost oferită asistenţa 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 evaluarii o constituie estimarea valorii de piață, stabilirea redevenței minime în vederea concesionării, pentru informarea clientului.

2.4.IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietatea evaluată reprezintă o proprietate teren intravilan în suprafaţa de 1675 mp categoria de folosinţă curţi - construcţii situată în Câmpulung, str. Gen. Dragalina, nr. 70A, judeţul Argeş;
Pentru proprietatea teren intravilan, ce face obiectul prezentului raport de evaluare s-au prezentat următoarele acte ce atestă proprietatea MUNICIPIUL CÂMPULUNG:

- Solicitare nr. 124/11218(RU)11219 din 09.03.2026;
- Hotărârea nr. 200 din 29.12.2025, a Consiliului Local al Municipiului Câmpulung;
- Anexa la Hotărâre Consiliului Local nr. 200 din 29.12.2025;

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul de proprietate deplină al proprietarilor menţionaţi, asupra proprietăţii "teren intravilan categoria de folosinţă curţi - construcţii", ce face obiectul evaluării.
Prezentul raport nu validează din punct de vedere legal corectitudinea documentelor prezentate şi nici dreptul de proprietate deplin asupra terenului, considerat ca ipoteză de lucru în realizarea prezentului raport de evaluare.

2.5. TIPUL VALOARII ŞI DEFINIŢIA ACESTEIA

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piaţă, a proprietăţii.

Metodologia de calcul a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţilor şi de recomandările SEV 2025.

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

- **SEV 100** - Cadrul general (IVS 100)
- **SEV 101** - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
- **SEV 102** - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- **SEV 103** - Abordări în evaluare (IVS 103)
- **SEV 104** – Informaţii şi date de intrare (IVS 104)
- **SEV 105** – Metodele de evaluare(IVS 105)
- **SEV 106** – Documentare şi raportare (IVS 106)
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
- **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 piaţă definite conform Standardului SEV - Cadrul general:

Valoarea de piaţă *reprezintă suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat, şi în care părţile au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fară constrîngere.*

Fiecare din expresiile cuprinse în definiţia de mai sus are propriul său cadru conceptual care, în esenţă, reflectă suma de bani la care se poate efectua o tranzacţie cu proprietatea analizată, între vînzător/proprietar şi un cumpărător, independenţi(nelegaţi prin relaţii preferenţiale) şi în care fiecare îşi cunoaşte interesul, are convingerea satisfacţiei din tranzacţia realizată, fără a fi constrînşi să o facă. Valoarea de piaţa este, deci, expresia valorii de schimb stabilită în mod obiectiv pe piaţa imobiliară specifică proprietăţii supuse evaluării.

2.6.DATA EVALUĂRII

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor corespunzătoare lunii ianuarie – martie 2026, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator.
Evaluarea a fost realizată la data de **20.03.2026,** curs BNR : **1** EURO = **5.0951** LEI

Inspecţia proprietăţii, a fost realizată de către evaluator ing. Cîrstian Stan, în prezenţa reprezentantului clientului, iar bunul imobil supus evaluării a fost identificat pe baza planurilor de amplasament anexate raportului de evaluare, precum şi pe baza utilizării actuale a imobilului.

Data inspecţiei:	19.03.2026
Data evaluării:	20.03.2026
Data elaborării raportului de evaluare:	30.03.2026

2.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII

- Documentarea, pe baza unei liste de informaţii solicitate proprietarului actual al proprietăţii;
- Elaborarea fişei de inspecţie;
- Inspectarea amplasamentului a schiţelor proprietăţii şi confruntarea lor cu informaţiile anterioare, imobilul a fost vizionat;
- Discuţii asupra aspectelor constatate cu proprietarul şi completarea informaţiilor, s-a solicitat date referitoare la imobil;
- În urma inspecţiei, s-a constatat că terenul este situat în domeniul privat, fiind în zona periferică, Zona C, nu sunt restricţii din punct de vedere urbanistic şi accesul auto, iar terenul beneficiază de serviciile de apă, gaze, canalizare, energie electrică, telefonie, în zonă din str. Gen. Dragalina;
- Obţinerea de informaţii asupra valorilor de tranzacţionare a proprietăţilor imobiliare asemănătoare, de la agenţiile imobiliare;
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune în vederea determinării valorii, comparaţia vânzărilor directe;

Determinarea valorii de piaţă, comparaţia vânzărilor.

2.8. NATURA ŞI SURSA INFORMAŢIILOR UTILIZATE

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

- Documentele privind proprietatea imobiliară puse la dispoziţie de către proprietar;
- Agenţiile imobiliare din municipiul Câmpulung, publicaţiile locale de profilşi anunţuri de mică publicitate ale ziarelor locale.
- Anunţuri de publicitate imobiliară prin Internet „imobiliare campulung „
- Standarde de evaluare SEV 2025, aprobate de ANEVAR ;

2.9.IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de catre o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluarii şi a celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor 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 catre evaluator. În acest sens, se precizează că nu au fost făcute cercetari specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legatură 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 reglementarile 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 elevante (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 mediusau 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 obtine informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevarate 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 prevazute de SEV și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unei autorități judiciare.

- Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
- Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului (prin creditor se va include orice unitate a creditorului şi/sau orice prepus al acestuia care lucrează în interesul creditorului), sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport.
- Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe parti, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietăţii evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legatură cu valoarea de asigurare.
- Verificarea comparabilelor a fost efectuată telephonic.
- Proprietatea imobiliară evaluată nu este înscrisă în Cartea Funciară.

2.10. RESTRICŢII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

2.11. DECLARAŢIA CONFORMITĂŢII CU SEV

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piaţă, a proprietăţii.

Metodologia de calcul a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţilor şi de recomandările SEV 2025.

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

- **SEV 100** - Cadrul general (IVS 100)
- **SEV 101** - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
- **SEV 102** - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- **SEV 103** - Abordări în evaluare (IVS 103)
- **SEV 104** – Informaţii şi date de intrare (IVS 104)
- **SEV 105** – Metodele de evaluare(IVS 105)
- **SEV 106** – Documentare şi raportare (IVS 106)
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
- **SEV 400** - Verificarea evaluării

Ghidul metodologic de evaluare:

- **GEV 630** - Evaluarea bunurilor imobile

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

2.12. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul de evaluare al proprietăţii evaluate – teren intravilan, este un raport explicativ (narativ) complet, fiind întocmit conform SEV 103.
Pentru determinarea valorii proprietăţii s-au aplicat următoarele abordări:

- abordarea prin comparaţia vânzărilor

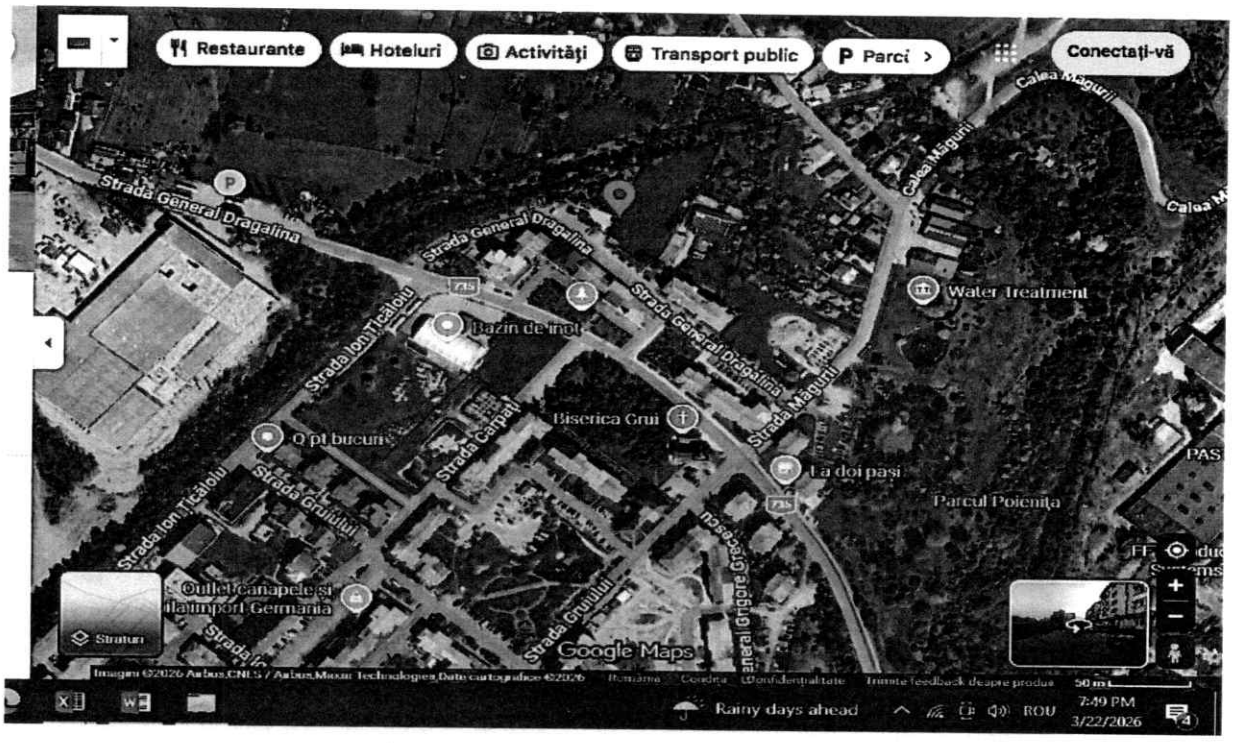
În abordarea prin comparaţia directă se urmăreşte estimarea valorii proprietăţii imobiliare prin analiza pieţei pentru proprietăţi similare şi prin compararea acestor proprietăţi cu proprietatea supusă evaluării. În metoda comparaţiei directe, valoarea de piaţă este estimată prin compararea proprietăţii imobiliare cu proprietăţi similare care au fost recent vândute, sunt ofertate pentru vânzare.
Abordarea prin comparaţiile de piaţă foloseşte numai date de pe piaţă de la acea dată sau de dată recentă.
Avand în vedere, pe de o parte, rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanţa acestora şi informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării lor şi, pe de altă parte, scopul evaluării şi caracteristicile proprietăţii imobiliare, în raţionamentul evaluatorului, valoarea estimată pentru proprietatea în discuţie va trebui să ţina seama de valoarea determinată prin comparaţia vânzărilor.

CAPITOLUL III. PREZENTAREA DATELOR

3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAŢĂ, ORAŞ, VECINĂTĂŢI, LOCALIZARE

Proprietatea imobiliară teren intravilan categoria de folosinţă curţi - construcţii, este amplasată în intravilanul Municipiului Câmpulung, str. Gen. Dragalina, nr. 70A, judeţul Argeş, 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 Rumânești.

Se află în depresiunea Câmpulung, la o altitudine de 580–600 m, deasupra nivelului mării, pe rîul Târgului, pe o suprafață de 11,7 7 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 judelui Neacșu. Unirea lui Cuza din 1859 a găsit județul în granițele cunoscute din perioada interbelică, neatinse 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 judeţe Dâmboviţa şi Argeş, Câmpulungul fiind înglobat în ultimul, ca şi în prezent, încheindu-şi destinul ca şi reşedinţă de judeţ.
Conform recensământului efectuat în 2011, populaţia municipiului Câmpulung se ridică la 31.767 de locuitori, în scădere faţă 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 populaţie, apartenenţa etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocşi (90,41%), cu o minoritate de creştini după evanghelie (1,06%). Pentru 6,06% din populaţie, nu este cunoscută apartenenţa confesională.

Localizare în oraş; vecinătăţi

Proprietatea imobiliară teren intravilan este amplasată în intravilanul Municipiului Câmpulung, judeţul Argeş, pe str. Gen. Dragalina, nr. 70A, în zona periferică, la cca. 2500 m de Primăria municipiului.
Accesul auto şi pietonal se realizează pe strada Gen. Dragalina, stradă asfaltată cu o bandă pe sens.
Tipul zonei: zona de amplasare a proprietăţii imobiliare este rezidenţială cu locuinţe unifamiliale, P, P+2E, P+4E şi spaţii comerciale. Zona este ocupată predominant de proprietăţi imobiliare rezidenţiale, mai puţin terenuri libere.
Transportul public este disponibil, la cca. 50 m de terenul subiect se află staţia de microbuze.
Nivelul impozitelor pe clădiri în zona este unul normal, conform codului fiscal.

Access:
Auto: str. Gen. Dragalina;
Calitatea reţelelor de transport: pietruite cu o bandă pe sens .

Utilităţi:
Reţea urbană de energie electrică: există
Reţea urbană de apa: există
Reţea urbană de termoficare: nu există
Reţea urbană de gaze: există
Reţea urbană de canalizare: există
Reţea urbană de telefonie, cablu tv şi internet: existentă

Ambient : Liniştit, urban

Gradul de poluare orientativ (rezultat din observaţii sau observaţii ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor): Poluare în limite normale; spaţii verzi în jurul imobilului.

3.2.DESCRIEREA SITUAŢIEI JURIDICE

Proprietatea evaluată reprezintă o proprietate „ *Teren intravilan categoria de folosinţă curţi - construcţii cu suprafaţa de 1675 mp*", situată în Câmpulung, str. Gen. Dragalina, nr. 70 A., judeţul Argeş, proprietatea Mun. Câmpulung.

3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Proprietatea imobiliară - teren intravilan cu suprafaţa de 1675 mp., categoria de folosinţă curţi - construcţii, este situată în intravilanul mun. Câmpulung, într-o zonă

rezidenţială şi comercială
Terenul se află în zona periferică, cu următoarele vecinătăţi:
Caracteristici teren
Forma în plan a terenului este regulată, nivelul terenului fiind în plan.
Folosinţa actuală – teren intravilan destinaţie – curţi construcţii.
Terenul în cauză este racordat la utilităţile tehnico-edilitare, alimentare apă, energie electrică, canalizare, gaze naturale, telefon, cablu TV, aceste sunt disponibile la str. Gen. Dragalina.
Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine este deosebit de favorabil.
Regimul de înălţime construibil al zonei este, P+1E şi P+2E.
Suprafaţa totală a terenului din masurători în cauză este S_T = 1675 mp.
Dimensiunile în plan ale terenului întregii incinte sunt :

- deschidere la drum – cca. 124 m

Din discuţiile purtate cu beneficiarii şi din informaţiile culese, rezultă ca nu există probleme deosebite de mediu: nu au fost obervaţi factori poluanţi ai solului si subsolului şi se presupune ca infestarea terenului în cauza se află în conditii acceptabile, neinfluentând valoarea .
Terenul nu este traversat de nici un curs de apă, iar pânza freatica se situează la o adâncime medie.
Terenul fiind în domeniul privat, accesul la teren se face auto şi pietonal, pe str. Gen. Dragalina.
Gradul sesimic al zonei este cel al municipiului Câmpulung: gradul 7.

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

Proprietatea imobiliară tip teren intravilan, situată în municipiul Câmpulung, jud. Argeş, este deţiută în proprietate de către Mun. Câmpulung, fiind în domeniul public al localităţii.
În zona municipiul Câmpulung, sunt oferte în creştere de vânzare de proprietaţi imobiliare tip teren intravilan, iar cererile de astfel de proprietari sunt în stagnare.
Piaţa imobiliara a anului 2018, a manifestat prudenţă şi maturizare, atât datorită celor care operează în mod semnificativ şi care acţionează de cele mai multe ori în cunoştinţă de cauză, în baza unor planuri de afaceri şi informaţii de piaţa realiste, în termeni mult schimbaţi fata de avântul anilor 2007/2008.
Micii jucători pe piaţă, au operat în termenii pieţei influenţaţi de nevoile reale ale pieţelor locale, funcţie de noile randamente, fapt care s-a transmis şi asupra fondului imobiliar nefructificat din perioada precedentă. Nu au existat modificări spectaculoase ale valorilor pe fondul imobiliar general existent, doar pe nişe, ale acestuia tendinţele păstrandu-se cu excepţia perioadelor de sezonalitate. Piaţa imobiliară rezidenţială este caracterizată de faptul că localităţile mici şi medii continuă să nu aibă o piaţă imobiliară activă ăi acest lucru se datorează în principal factorului demografic, scăderea populaţiei datorate în special migraţiei forţei de muncă spre zone active economic şi îmbătrânirea celei rămase.

CAPITOLUL IV. ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE

4.1.Tipul proprietăţii; definirea pieţei

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de

proprietate contra unor sume de bani.
O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor:
a) fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix;
b) pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
c) în general, proprietăţile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiţii favorabile de finanţare tranzacţia este periclitată;
d) spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere si nu echilibru;
e)cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preturi de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.
Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor pe piaţă şi măsura în care aceştia sunt afectaţi de factori endogeni şi exogeni proprietăţii.
În functie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, tipul şi vârsta participanţilor la piaţă pe de o parte si tipul, amplasarea, design şi restricţii privind proprietăţile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare (rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărţite în pieţe mai mici, specializate, numite subpieţe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieţei şi dezagregare a proprietăţii.
Această proprietate imobiliară se încadrează în subpiaţa spaţiilor comerciale/birouri.
Piaţa acestor spaţii este o *piaţă urbană cu caracter local* pe care activează atât agenţi economici din judeţ cât şi agenţi economici din ţară. Din punct de vedere economic, piaţa imobiliară a proprietăţilor comerciale ca şi a celorlalte tipuri de proprietăţi imobiliare, este puternic influenţată de starea economică generală a zonei de amplasare şi a vecinătăţilor, dar în special de starea economică generală a localităţii; din acest punct de vedere menţionăm că atât zona delimitată pentru piaţa specifică, cât şi întregul municipiu se află în stagnare.
Piaţa specifică este deci piaţa terenurilor intravilane şi spaţiilor de tip comercial/industrial este o piaţă segmentată, atât urbană cat şi rurală *cu caracter local*, **cu activitate modestă ca număr al tranzacţiilor.**
Scurtă analiză a pieţii imobiliare
Criza economică şi nivelul exagerat al ofertelor existente, cu menţinerea inflexibilă a acestora, determină o activitate slabă a pieţei, un număr redus de tranzacţii.
Campulung-Muscel, municipiu, a fost declarat orasul cu cel mai mare potential turistic din Romania, conform master-planului Autoritatea Nationala de Turism, situat fiind la 50 de km de Castelul Bran, la 50 Km de Pitesti si la 47 Km de Curtea de Arges.
Conform recensământului efectuat în 2011, populaţia municipiului Câmpulung se ridică la 31.767 de locuitori, în scădere faţă de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră

38.209 locuitori.
Municipiul este format din 8 cartiere:Tabaci, Flămânda, Rotunda,Vişoi, Schei, Grui, Mărcuş, Valea Romăneştilor, Apa Sarată, Pescăreasa
La data prezentei evaluări piaţa imobiliară a terenurilor intravilane şi spaţiilor tip comercial/industrial are câteva elemente definitorii:
– majoritatea terenurilor intravilane şi spaţiilor (comerciale/industriale) sunt deţinute de către operatori privaţi;
– piaţa imobiliară a spaţiilor tip comercial/industrial este dominată de inchirieri; tendinţa generală a proprietarilor este de păstrare a spaţiilor pentru utilizare proprie sau inchiriere;
– tranzacţiile sunt foarte rare
– chiriile solicitate de către proprietari sunt cele maxime acceptate în zonele de amplasare indiferent de utilizarea efectivă pe care o dă chiriaşul (comerţ, prestări servicii, producţie, etc.)
– s-au folosit oferte din Câmpulung Muscel, pentru terenuri intravilane ca suprafaţă şi destinaţie (pentru spaţii industriale, conf. CMBU a proprietăţii construite, prezentată mai departe) ţi terenuri în zona municipiului.
– Ofertele de chirii, in Câmpulung Muscel, pentru spaţii comerciale sunt între 1 si 10 EUR/mp, în funcţie de suprafata, amplasament, caracteristicile constructive şi dotări,. – Pentru terenuri în zona centrală, mediană şi periferică a localităţii ofertele sunt în jur de 15 - 60 EUR/mp

4.2.Oferta competitivă

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau înredevenţăre la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. În ceea ce priveşte oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este moderata. Multe dintre aceste spaţii 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 proprietăţi, cât şi a cererii manifestate pentru acestea. Începând cu anul 2009, din cauza condiţiilor tot mai restrictive de pe piaţă, numărul şi valoarea tranzacţiilor au cunoscut o scădere semnificativă. Deşi zona limitrofa a centrului municipiului continuă să fie perceputa ca o piaţă atractivă, finanţatorii sunt mai precauţi în privinţa proiectelor imobiliare dezvoltate. În cazul analizat preturile practicate pe piata imobiliara specifică pentru terenuri din zona, cu caracteristici asemanatoare, sunt la un nivel mediu de **15-60 EUR/mp**. Variaţia principală a preţurilor este antrenată de localizarea proprietăţior, deschidere, utilitati etc.
În anexele raportului de evaluare sunt prezentate extrase din analiza de piaţă.

4.3.Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau înredevenţăre, la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piaţa imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul şi tipul cererii, valoarea proprietăţilor tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influenţată de cererea curentă. În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investiţional şi scăderea nivelului creditării.
Deoarece achiziţionarea unei proprietăţi de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietăţi similare este scăzută. În ceea ce priveşte

înredeventarea acestui tip de propritate, cererea este relativ moderata şi vine din partea firmelor cu venituri medii-ridicate.

4.4.Echilibru

Ţinând cont de informaţiile existente pe piaţă, se poate afirma că la acest moment piaţa este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii. La nivelul localităţii, la momentul actual numărul tranzacţiilor care au drept obiect proprietăţi imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ţinând cont de condiţiile existente pe piaţă la momentul actual, putem afirma că preţurile şi chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menţine într-o uşoară scădere.

CAPITOLUL V.CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

Comportamentul pieţei imobiliare presupune cunoaşterea relaţiilor dintre comportamentul economic şi evaluare, iar înţelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piaţa imobiliară – "cea mai bună utilizare", care reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţilor imobiliare.
Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piaţă, 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 probalilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imoibiliare".
Analiza celei mai bune utilizări se face atât pe terenul liber cât şi pentru proprietatea explice concluziile fiecărei utilizări.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi 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 piaţă infornţii referitoare la terenuri libere amplasate în zona loc. CâmpulungMuscel.
Pe baza anlizei de paiţă efectuate, am studiat utilizările considerate probabile şi rezonabile pe baza conformităţii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenuluiconsiderat liber, ţinând cont în acelaşi timp de specificul zonei şi caracteristicile terenului(formă şi dimensiuni).
În vederea stabilirea celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăţii, după cumurmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibil fizic	Fezabilă financiar	Maxim productivă

Industrial	da	da	da	nu
Comecial	da	da	da	da
Rezidenţial	da	da	da	nu

Astfel cea mai bună utilizăre în cazul terenuluiconsiderat liber este cea de proprietate nerezidenţial/comercial.

B.Stabilirea celei mai bune utilizări în cazul terenului construit

Cea mai bună utilizare în cazul terenului construit, reprezintăutilizarea care trebuie să o aibă o construcţie prin prisma tipului construcţiei existente teren.

În vederea stabilirea celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăţii, după cumurmează:

Utilizare analizată	**Criterii CMBU**			
	Permisă legal	Posibil fizic	Fezabilă financiar	Maxim productivă
Industrial	da	da	da	nu
Comecial	da	da	da	da
Rezidenţial	da	da	da	nu

Având în vedere cele prezentate mai sus şi concluziile rezultate din analiza pieţei specifice, ceamai bună utilizare a proprietăţii 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 proprietăţii considerată construită* este cea actuală, de ***proprietate imobiliară comercială*** (industrială/comercială). Această utilizare îndeplineşte criteriile care definesc CMBU, şi 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 şi a proprietăţii construite)*

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

CAPITOLUL VI: EVALUAREA PROPRIETĂŢII

6.1. ABORDAREA PRIN PIAŢĂ

Metoda comparaţiilor de piaţă utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piaţă se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare şi comparând aceste proprietăţi cu cea care trebuie evaluată. Diferiţi parametrii ai valorii pot fi astfel obţinuţi, folosind tehnici comparative, cum ar fi **metoda comparaţiei directe** ce oferă un model determinist pentru corecţiile ce trebuie făcute preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se

bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi şi tranzacţii, care înfluenţează valoarea. Este o metodă globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piaţa imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.
Metoda dă, de regulă, indicaţii foarte bune, referitoare la valoarea de piaţă în evaluarea proprietăţilor imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuinţă pentru proprietar).
Metoda comparaţiei directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăţi imobiliare când există suficiente tranzacţii recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendinţele de pe piaţă.
Limitele aplicabilităţii metodei comparaţiei directe sunt generate de schimbări ale mediului economic şi legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislaţiei ce influenţează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condiţiile şi costul finanţării, inflaţia, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, restricţii administrative de construire sau dezvoltare a infrastructurii.
Metoda comparaţiilor directe constituie o parte esenţială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată. De multe ori datele necesare în aplicare altor metode (rata de capitalizare, uzura funcţională) se obţin printr-o tehnică de analiză comparativă.
Sursele de informaţii sunt, în general, cele legate de publicitatea imobiliară, publicaţiile periodice cu subiect imobiliar şi discuţiile cu părţile în tranzacţie. Informaţiile din surse terţe trebuie analizate cu atenţie pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părţi implicate în tranzacţiile imobiliare şi nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.
Datele de piaţă, odată adunate şi analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obişnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferenţă importantă între proprietatea analizată şi proprietăţi comparabile ce ar putea influenţa valoarea este un element de comparare ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează preţurile totale sau unitare ale proprietăţilor comparabile că să reflecte aceste diferenţe.
Elementele de comparaţie de bază, care trebuie luate in considerare în analiză prin comparaţie directă, în funcţie de natura proprietăţii evaluate, se împart în două categorii:

- *Condiţii ale realizării tranzacţiei:* drepturile de proprietate transmise; condiţiile de finanţare, adică echivalentul de numerar; condiţiile de vânzare, adică motivaţia; cheltuielile necesare imediat după cumpărare, adică condiţiile pieţei, de loc şi timp.
- *Caracteristici ale proprietăţii:*localizarea; caracteristicile fizice, precum dimensiunea, solul, accesul, calitatea construcţiei, starea acesteia; caracteristile economice, cum sunt rata cheltuielilor, clauzele de închiriere, managementul, structura chiriaşilor; utilizarea, adică zonarea, drepturile de acces la apă şi riverane, mediul înconjurător, legislaţia în domeniul construcţiilor, zonele inundabile; componentele neimobiliare ale valorii, cum sunt fondul comercial, bunurile mobile, francizele, mărcile comerciale.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparaţiilor directe sunt:

- cercetarea pieţei pentru obţinerea informaţiilor despre tranzacţii de proprietăţi imobiliare comparabile;
- verificarea veridicităţii datelor;
- alegerea criteriilor de comparaţie şi elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparaţie pentru ajustarea adecvată a preţului de vânzare a fiecărei proprietăţi comparabile (ajustări);
- analiza rezultatelor şi stabilirea unei valori.

Fiecare preţ de vânzare ar trebui exprimat funcţie de nişte criterii de comparaţie adecvate, adică nişte componente ale proprietăţii imobiliare definite în scopul comparaţiei. Alegerea lor depinde de scopul evaluării şi de natura proprietăţii.

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

Elementele de comparaţie sunt caracteristici ale proprietăţilor şi tranzacţiilor imobiliare care au consecinţă variaţii ale preţurilor plătite pe piaţa imobiliară.

Elementele de comparaţie de bază sunt:

- **Drepturile de proprietate transmise** – ajustările se fac pentru a reflecta diferenţele între poprietăţile închiriate cu chiria pieţei şi cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieţei.
- **Condiţiile de finanţare** – ajustările sunt făcute pentru situaţii în care cumpărătorul obţine din partea vânzătorului o finanţare şi trebuie folosite calcule de echivalenţă cash;
- **Condiţii de vânzare** – ajustările pentru condiţiile speciale reflectă motivaţia cumpărătorului şi a vânzătorului;
- **Condiţiile pieţei** – ajustările se referă la modificările pieţei ce au apărut între momentele diferite în timp la care s-au realizat tranzacţiile;
- **Localizarea** – ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăţilor comparabile diferă faţă de cele ale proprietăţii evaluate;
- **Caracteristicile fizice** – ajustările se referă la diferenţe în dimensiunile clădirii, calitatea construcţiilor, stilul arhitectural, materialele de construcţie, vârsta, condiţia, utilitatea funcţională, dimensiunile terenului, atractivitatea, condiţiile de mediu;
- **Caracteristicile economice** – ajustările se referă la atribute ale proprietăţii imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriaşilor, nivelul chiriilor, condiţiile de închiriere, data expirării contractului de închiriere, opţiunile de reînnoire şi clauzele de închiriere;
- **Utilizarea** – evaluatorul trebuie să evidenţieze orice diferenţă între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare comparabile şi utilizarea proprietăţii evaluate;.

Tehnicile de identificare şi cuantificare a condiţiilor se clasifică în două categorii:

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

Ţinând cont de tipul proprietăţii imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparaţiilor directe asupra proprietatea subiect, am utilizat tehnicile de identificare cantitative, respectiv analiza pe perechi de date.

Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacţii sunt comparate pentru a obţine o indicaţie privind mărimea corecţiei ce se referă la o singură caracteristică.

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

- Identificarea elementelor de comparaţie ce afectează valoarea tipului de proprietate evaluată;
- Compararea atributelor fiecărei proprietăţi comparabile cu cele ale proprietăţii evaluate şi aprecierea diferenţelor pentru fiecare element de comparaţie (cantitativ şi calitativ);
- Obţinerea ajustării nete pentru fiecare tranzacţie comparabilă şi aplicarea ei asupra preţului (sau chiriei);

- Efectuarea unei comparaţii globale a proprietăţilor comparabile corectate sau clasificate şi extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată.

Ajustările obţinute prin tehnici cantitative se aplică tranzacţiilor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absolută.

- **Ajustarea procentuală** este utilizată pentru a reflecta modificările în condiţiile pieţei şi diferenţele de localizare. Ajustarea se face asupra preţului tranzacţiei comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietăţii evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut.
- **Ajustarea absolută** se calculează în unităţi monetare ce se adună sau se scade la preţul tranzacţiilor comparabile.

Având în vedere că proprietăţile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare şi nu tranzacţii, pentru a ajunge la un preţ de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanţi şi s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.
În cazul proprietăţii imobiliare subiect, analiza s-a făcut pe baza datelor şi informaţiilor rezultate din identificarea a 4 (patru) oferte relativ recente a unor proprietăţi imobiliare ale căror caracteristici principale sunt următoarele:

1.Evalurea terenului intravilan cu suprafaţa de 309 mp., categoria de folosinţă curţi construcţii

GRILA DATE DE PIAŢĂ TEREN INTRAVILAN – COMPARABILE

Nr. Crt.	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
		https://www.publi24.ro	https://mmimobiliarexpert.ro › terenuri-intravilane-de-va...	https://mmimobiliarexpert.ro › terenuri-intravilane-de-va...	https://www.olx.ro › ... › Terenuri › Terenuri - Arge
0	1	2	3	4	5
Preţ ofertă €/mp		35	29	45	14
Suprafaţa mp.	1675	1358	2056	1000	1214
Adresa	Câmpulung, str. Gen. Dragalina, nr. 70 A Zona mediană	Câmpulung, Grui, poligon Măgura Zona mediană	Câmpulung, şos.Naţională Zona periferică	Câmpulung, Grui Zona mediană	Câmpulung, Valea Bărbuşii Zona periferică
Deschidere la stradă	124 ml	26 ml	17 ml	15 ml	35 ml
Amenajări exterioare	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum pietruit
Acces la utilităţi	Apă,en. electrică, gaze, canalizare la limită	Apă,en. electrică, gaze, canalizare la limită	Apă,en. electrică, la limită	Apă,en. electrică, gaze, canalizare la limită	Apă,en. electrică, gaze, canalizare la limită
Destinaţia actuală	Intravilan curţi - construcţii	Intravilan Arabil	Intravilan arabil	Intravilan arabil	Intravilan arabil

În cazul de faţă comparabila A a necesitat numărul cel mai mic număr de ajustări brute şi reprezintă valoarea de piaţă de: 32 euro/mp x 1675 mp = 53.600 euro echivalent a 273.000 lei.

Ţinând cont de tipul proprietăţii imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparaţiilor directe asupra proprietăţii subiect, am utilizat tehnicile de identificare cantitative, respectiv analiza pe perechi de date. Proprietăţile imobiliare comparabile diferă de proprietatea subiect, în ceea ce priveşte localizarea, suprafaţa, forma în plan şi deschidere şi utilizare.

Explicarea ajustărilor:
Marja de negociere: Preţul terenurilor comparabile au fost corectate negativ cu un procentaj de 10 %, deoarece sunt preţuri de ofertare. Procentajul de 10 %, de diminuare a preţului de ofertă, reprezintă o medie obţinută pe piaţă, în urma unor negocieri de tranzacţii similare; din analiza efectuată şi din informaţiile de piaţă obţinute, preţul final de tranzacţionare pentru aceste tipuri de proprietăţi este cu aproximativ 10 % mai mic în comparaţie cu preţurile de ofertă.
Drepturi de proprietate transmise: sunt similare, nu sunt necesare ajustări;
Retricţii legale: sunt similare, nu sunt necesare ajustări;
Conditii de finanţare: sunt similare, nu sunt necesare ajustări;
Conditii de vânzare : sunt similare, nu sunt necesare ajustări;
Conditii de piaţă: sunt similare, sunt necesare ajustări;
Localizare: a necesitat ajustări negative de 10% pentru comparabila A şi C acestea având localizare mai bună, ajustări pozitive de 10% pentru comparabila D, aceasta are o localizare mai slabă, faţă de proprietatea subiect;
Suprafaţa:s-au aplicat ajustări pentru diferenţele de suprafaţă raport al dimensiunilor şi planeitate.

- se apreciază o ajustare de 0,5% pentru fiecare 100 mp diferenţă în plus sau în minus;
  Ex.:
  comparabila A se ajustează astfel: 1675 – 1358)/100 x 0,5% = +2%

Destinaţia(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;
Utilităţi disponibile sunt similare, nu sunt necesare ajustări;
Forma în plan şi deschidere: se apreciază o ajustare de 0,3% pentru fiecare ml diferenţă în plus sau în minus;
Ex.:

- comparabila A se ajustează astfel: (74 – 26)/ x 0,3% = + 9%

Utilizare: sunt neceasare ajustări negative de 10% pentru toate comparabilele, acestea sunt destinate pentru locuinţe unifamiliale, valoarea acestora fiind mai mare comparativ cu construcţiile industriale/comerciale.

Pentru stabilirea redevenţei pentru concesionare se consideră că valoarea totală a terenului se achită în 25 – 30 de ani:
1.Estimarea redevenţei pentru Suprafaţa de 1675 mp fără număr cadsatral şi CF: 273.000 lei /25 ani = 10.920 lei/an/12luni = 910 lei/lună;

Anexa – comparaţia vânzărilor

CAPITOLUL VII. ANALIZA REZULTATELOR ŞI 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 1675 mp.

Valoarea estimată lei = **273.000** lei

Valoarea estimată Euro = **53.600** euro

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

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

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

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

7.2.CONCLUZIA EVALUATORULUI

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

273.000 LEI echivalent 53.600 EURO
Redevența minimă: 10.920 lei/an

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea este o predicție;

Valoarea este subiectivă;

Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Valoarea nu conţine T.V.A.
Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţionala a Evaluatorilor din România).

Piteşti,
30.03.2026

Întocmit,
Evaluator autorizat
ing. Cîrstian Stan

ANEXELE LA RAPORTUL DE EVALUARE

- Anexa cu valoarea obținută prin abordarea prin piață;
- Solicitare nr. 124/11218(RU)11219 din 09.03.2026;
- Hotărârea nr. 200 din 29.12.2025, a Consiliului Local al Municipiului Câmpulung;
- Anexa la Hotărâre Consiliului Local nr. 200 din 29.12.2025;
- Fotografii proprietate evaluată;
- Anexa date de piață teren intravilan mun. Câmpulung.

Anexa comparația vânzărilor - Câmpulung, str. Gen. Dragalina, nr. 70 A

Elemente de comparatie	Subiect	Comp A		Comp B		Comp C		Comp D	
		Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
		%	€	%	€	%	€	%	€
Pret		**47530**		**59.624 €**		**45.000 €**		**16.996 €**	
Tip oferta/tranzactie		oferta		oferta		oferta		oferta	
Ajustare		-10%	- 4.753 €	-10%	-5.962 €	-10%	-4.500 €	-10%	-1.700 €
Pret de vanzare	**€**	**42.777 €**		**53.662 €**		**40.500 €**		**15.296 €**	
Pret de vanzare	€/mp	32 €		26 €		41 €		13 €	
Drepturi de proprietate transm	depline	depline		depline		depline		depline	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		32 €		26 €		41 €		13 €	
Restrictii legale	**nu sunt**	**nu sunt**		**nu sunt**		**nu sunt**		**nu sunt**	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		32 €		26 €		41 €		13 €	
Conditii de finantare	**numerar**	**numerar**		**numerar**		**numerar**		**numerar**	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		32 €		26 €		41 €		13 €	
Conditii de vanzare	**nepartinitoare**	**nepartinitoare**		**nepartinitoare**		**nepartinitoare**		**nepartinitoare**	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		32 €		26 €		41 €		13 €	
Conditii de piata	**curente**	**curente**		**curente**		**curente**		**curente**	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		32 €		26 €		41 €		13 €	
Localizare	**mediană**	**similar**		**mai bună**		**mai bună**		**mai slabă**	
Ajustare		0%	0 €	-10%	-3 €	-10%	-4 €	10%	2 €
Pret ajustat		32 €		23 €		37 €		14 €	
Caracteristici fizice									
Suprafata (mp)	**1.675**	**1.358**		**2056**		**1000**		**1214**	
Ajustare		2%	1 €	-2%	-1 €	3%	-1 €	2%	-1 €
Pret ajustat		33 €		22 €		38 €		15 €	
Destinația terenului	**intravilan**	**similar**		**similar**		**similar**		**similar**	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		33 €		22 €		30 €		15 €	
Drum acces	**asfaltat**	**asfaltat**		**asfaltat**		**asfaltat**		**pietruit**	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	5%	1 €
Pret ajustat		33 €		22 €		38 €		16 €	
Topografie/relief	**plan**	**similar**		**similar**		**similar**		**similar**	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		33 €		22 €		38 €		16 €	
Deschidere	**124 ml**	**26 ml**		**17 ml**		**15 ml**		**35 ml**	
Ajustare		9%	4 €	10%	2 €	10%	4 €	9%	1 €
Pret ajustat		36 €		24 €		42 €		17 €	
Utilitati disponibile	**E,A,C,G**	**similar**		**similar**		**similar**		**similar**	
Ajustare				0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		36 €		24 €		42 €		17 €	
Utilizare	**comercial**	**rezidențial**		**rezidențial**		**rezidențial**		**rezidențial**	
Ajustare		-10%	-4 €	-10%	-2 €	-10%	-4 €	-10%	-2 €
Pret ajustat		32 €		22 €		38 €		15 €	
Ajustare totala neta euro	€	-4 €		-6 €		-8 €		-2 €	
Ajustare totala neta %	%	-10,00%		-22,00%		-20,00%		-10,00%	
Ajustare totala bruta euro	€	7 €		8 €		13 €		5 €	
Ajustare totala bruta %	%	21,00%		32,00%		33,00%		36,00%	
Număr ajustări		3		4		4		5	
Valore teren/mp estimata	**32 € / mp**								
Valoare piata teren		**53.600 €**		**273.000 lei**		euro =	5,0951		

Întocmi: ing. Cîrstian Stan

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

Serviciul Juridic, Agricol și Relații cu Publicul și Arhivă
NR.124/11218(RU)11219/09.03.2026

CĂTRE,

SERVICIUL DE DEZVOLTARE URBANĂ
COMPARTIMENT ACHIZIȚII PUBLICE

Având în vedere ***cererea înregistrată la instituția noastra sub nr.124/49649/28.11.2025, prin care subscrisa DAMINA SOLUȚIONS S.R.L., (agent economic ce dezvoltă un obiectiv de investiții de utilitate publică indirectă) având sediul social în str. Paul Greceanu, nr.16, sector 2, București, cu punct de lucru în Câmpulung, str. Ion Țicăloiu, nr.2, județul Argeș, prin care solicită concesionarea terenului în suprafață de 1675 mp, categoria de folosință curți și construcții, situat în municipiul Câmpulung, str. General Dragalina, nr.70A, punctul „PARCARE FOSTĂ MELANĂ", aflat în domeniul privat al municipiului Câmpulung, necesar amenajării de locuri de parcare care să asigure buna funcționare a Complexului Integrat Sportiv - Forum Grația,*** *vă solicităm să efectuați procedurile în vederea evaluării terenului –* ***estimarea valorii de piată a terenului intravilan /mp.***

Estimarea valorii de piată a terenului intravilan în suprafață de 1675 mp. *ne este necesară pentru stabilirea redevenței la concesionarea acestuia.*

Cu deosebit respect,

PRIMAR,
Elena Valerica LĂSCONI

SECRETAR GENERAL,
Ramona SIMION

CONS. JURIDIC
Nicolae CRÎNGUȘ

Red.cons. jr.C.Nicolae

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

HOTĂRÂREA nr. 200 din 29.12.2025

privind însușirea propunerii de concesionare a suprafeței de 1675 mp teren curți construcții situat în Municipiul Câmpulung, str. G-ral Dragalina, nr. 70A, județul Argel, punctul „Parcare fostă Melană"

Consiliul Local al Municipiului Câmpulung, județul Argeș, întrunit în ședință ordinară în data de 29 decembrie 2025;

Având în vedere :

- Cererea înregistrată la instituția noastră sub nr. 124/49649/28.11.2025, prin care subscrisa DAMINA SOLUTIONS S.R.L., solicită inițierea procedurii administrative de identificare, evaluare și concesionare a unui teren în suprafață de 1675 mp, situat în proximitatea sitului industrial dezafectat (fosta uzină textilă MELANA), teren situat peste drumul public deschis circulației folosit ca parcare (și care în trecut a aparținut fostei Uzine MELANA).
- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Câmpulung, înregistrat sub numărul 124/52126/(RU) /52127/15.12.2025 cu privire la însușirea propunerii de concesionare a suprafeței de 1675 mp, teren curți construcții situat în Municipiul Câmpulung, str. G-ral Dragalina, nr. 70A, județul Argeș, punctul „Parcare fostă Melană", solicitată în vederea amenajării de locuri de parcare care să asigure buna funcționare a Complexului Integrat Sportiv – Forum Grația, precum și punerea în valoare a întregii investiții realizate în beneficiul comunității locale;
- Raportul de specialitate comun al Direcției Tehnice și Urbanism și Serviciului Juridic, Agricol Relații cu Publicul și Arhivă, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Câmpulung, înregistrat sub numărul124/52128/(RU) / 52129 din 15.12.2025 cu privire la însușirea propunerii de concesionare a suprafeței de 1675 mp, teren curți construcții situat în Municipiul Câmpulung, str. G-ral Dragalina, nr. 70A, județul Argeș, punctul „Parcare fostă Melană", solicitată în vederea amenajării de locuri de parcare care să asigure buna funcționare a Complexului Integrat Sportiv - Forum Grația, precum și punerea în valoare a întregii investiții realizate în beneficiul comunității locale;
- Prevederile art. 108, art. 297 și art. 302 – art. 303 și art. 308 – art. 309 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ ;
- Avizele comisiilor de specialitate nr. 1, 2 și 5 ale consiliului local;

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ, modificat și completat;

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

Consiliul Local al Municipiului Câmpulung
HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă însușirea propunerii de concesionare a suprafeței de 1675 mp teren curți construcții situată în intravilanul municipiului Câmpulung, str. G-ral Dragalina, nr. 70A, județul Argeș, punctul „Parcare fostă Melană", aferentă terenului proprietatea societății DAMINA SOLUTIONS SRL, în vederea amenajării unor locuri de parcare, suprafață de teren aflată în proximitatea proprietății și identificată în planul de amplasament și delimitare, anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se împuternicește primarul municipiului Câmpulung să dispună întocmirea documentele necesare în vederea derulării procedurii de concesiune a suprafeței de 1675 mp teren curți construcții situată în intravilanul municipiului Câmpulung, str. G-ral Dragalina, nr. 70A, județul Argeș, punctul „Parcare fostă Melană", urmând a fi supuse aprobării consiliului local, în condițiile legii.

Art. 3. – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însarcinează Direcția Economică și Fiscală, Direcția Tehnică și Urbanism și Serviciul Juridic, Agricol și Relații cu Publicul și Arhivă.

Art. 4. – Prezenta hotărâre va fi afișată și publicată pentru aducerea ei la cunoștință publică și va fi comunicată în termen legal:
- Instituției Prefectului - Județul Argeș;
- Primarului Municipiului Câmpulung;
- Direcției Economice și Fiscale;
- Direcției Tehnice, Urbanism si Situatii de Urgenta;
- Societății DAMINA SOLUTIONS SRL;
- Serviciului Juridic, Administrație Publică și Agricol.

Municipiul Câmpulung, 29.12.2025

ROMÂNIA JUDEȚUL ARGEȘ MUNICIPIUL CÂMPULUNG CONSILIUL LOCAL

Președinte de ședință,
Silviu CIOBANICA

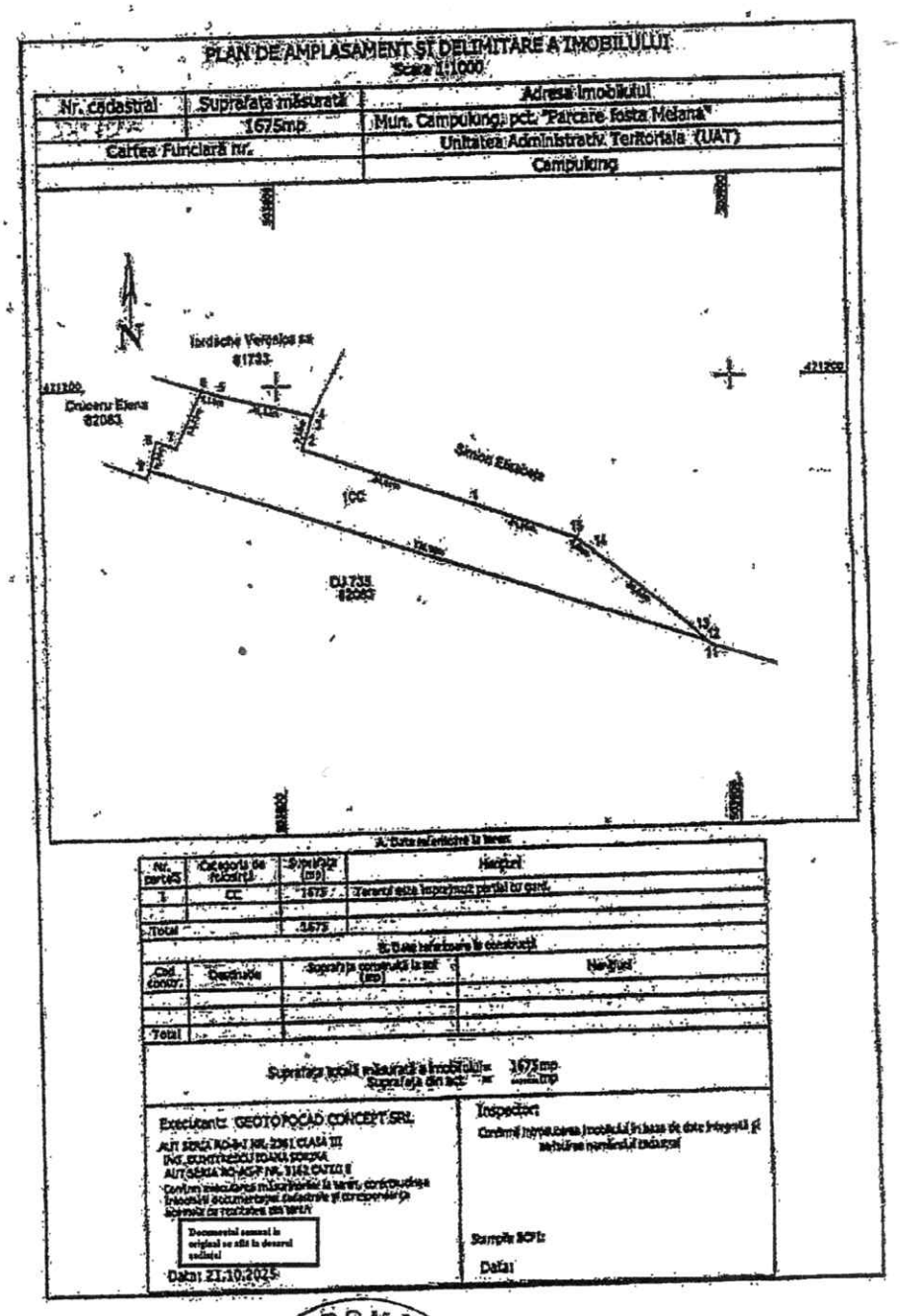
Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general
Ramona SIMION

Documentul semnat in original se află la dosarul ședinței

Documentul semnat in original se află la dosarul ședinței

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

Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 200 din 29.12.2025



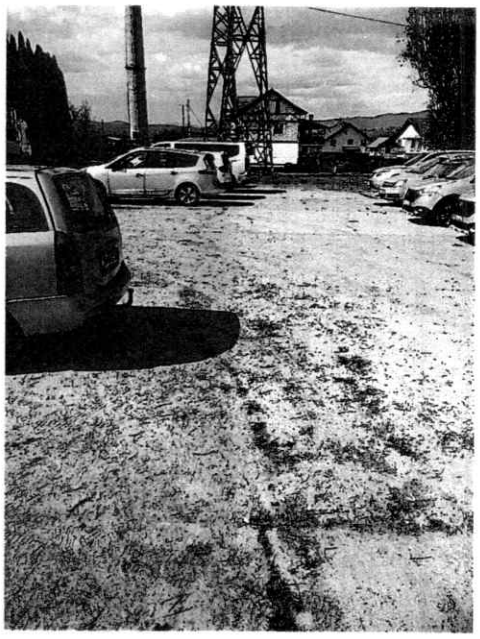
ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGEȘ MUNICIPIUL CÂMPULUNG CONSILIUL LOCAL

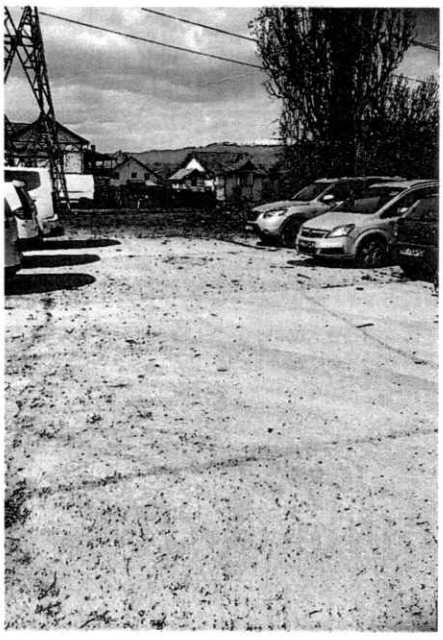
Președinte de ședință,
Silviu CIOBANICĂ

Documentul semnat în original se află la dosarul ședinței

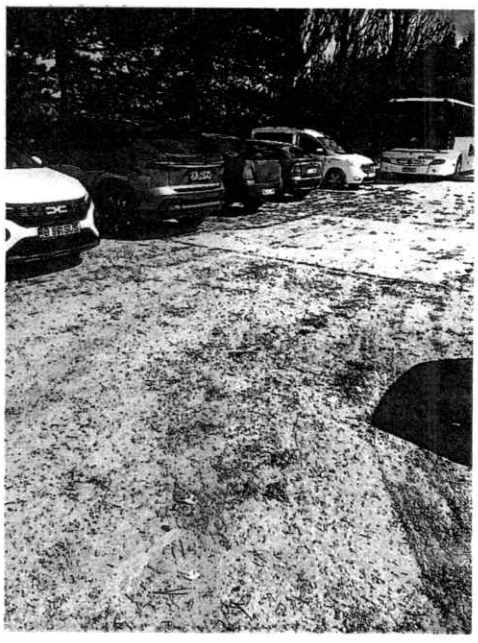


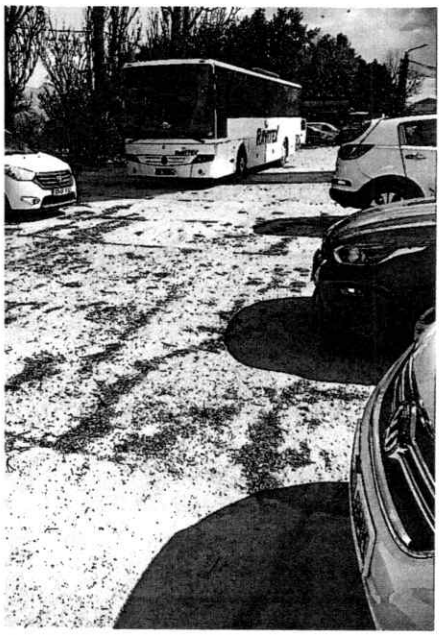














ANEXA DATE DE PIAȚĂ
TEREN INTRAVILAN - CÂMPULUNG

https://www.olx.ro › ... › Terenuri › Terenuri - Arges

Reactualizat la 20 martie 2026

Teren de vanzare 2400 mp, Campulung, Arges

35 €

Persoana fizica
Suprafata utila: 2 391 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren situat la 400 de metri de Liceul Pedagogic Carol I. Terenul are toate utilitatile.Deschidere 66,6 m.
Pret 35 EUR / mp. 07********70
ID: 144757593 Vizualizări: 8231
073 424 4970

Comparabila D

Postat 13 martie 2026

Teren intravilan 1214 mp, zonă construită, Câmpulung

17 000 €

Prețul e negociabil

Persoana fizica
Suprafata utila: 1 214 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Se vinde teren intravilan în suprafață de 1.214 mp, situat în Câmpulung, pe strada Valea Unchiașului, într-o zonă liniștită de case, cu acces la drum public și

vecinătăți deja construite.
*Prețul este sub nivelul zonei, reflectând situația urbanistică temporară a terenului. Conform PUG în vigoare, acesta este încadrat ca zonă verde / de protecție, însă Primăria a confirmat în scris că, prin noul PUG aflat în curs de aprobare, zona va fi reglementată ca zonă de locuire cu regim mic de înălțime, potrivită pentru construirea unei case.
Terenul are deschidere stradală generoasă, de aproximativ 35 m, și formă aproape pătrată, drum pietruit.
Utilități disponibile în zonă..
O oportunitate bună pentru o familie care își dorește un teren pentru casă într-o zonă de locuințe, la un preț avantajos, acceptând o perspectivă pe termen mediu.
Documente oficiale disponibile la cerere.
ID: 243698211 Vizualizări: 880
075 725 6370

Postat 02 martie 2026

Teren de vanzare 1071 mp, Campulung, Arges

40 €

Persoana fizica
Suprafata utila: 1 071 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren de vanzare 1071 mp, Campulung, Arges
Vand teren într-o zona rezidențială în dezvoltare.
45.278265°N 25.038554°E
Terenul este racordat la rețeaua de apă potabilă, are apometru montat în camin subteran; este instalat cablu subteran de forță pe sub strada Gruiului, de la proprietate până pe stâlpul de vis-à-vis; la fel, este trasă fibră optică subteran, pe sub strada Gruliului, până pe stâlpul de vis-à-vis. Rețeaua de gaze este în imediata apropiere; la fel, canalizarea. Accesul se face direct din strada Gruiului, dar terenul este în planul 2, așa cum rezultă din schița atașată.
Lotul 2 - 1071 mp x 40 EUR / mp = 42840 EUR
07********70

ID: 103203748Vizualizări: 2949

Postat 22 februarie 2026

Teren Câmpulung Muscel, cartier Marcusi

22 000 €

Prețul e negociabil

Persoana fizica
Suprafata utila: 1 060 m²
Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren 1060 m , in Campulung Muscel, cartier Marcusi, intravilan, deschidere la drum 18 m.Utilitati la limita proprietatii, apa,electricitate si proiecte in curs pt gaz /canalizare. Pret 25 euro/ mp

ID: 288983683Vizualizări: 2031

074 502 9165

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

Comparabila A

ANUNȚ DE VÂNZARE - Teren intravilan Câmpulung /Arges

47 538 €

35 €/m²

Campulung, Arges

Teren de vânzare

Suprafață utilă:1358 m²
Tip teren:intravilan
Localizare:urbana
Dimensiuni:fără informații
Gard:nu
Tip acces:nepavatasfaltat
Imprejurimi:padure
Media:electricitateapă curentătelefonfosa septica
Tip vânzător:privat

Descriere

Vând teren intravilan, ideal pentru construcție casă sau investiție!

· Suprafață: 1.358 mp
· str. Poligonului, Magura /Grui, Câmpulung - Arges
Zona liniștita de case, în apropierea pădurii, aprox 1.3 km pana în centru, deschidere la drumul public este de 26 m pe 2 laturi.
· Tipul terenului: Intravilan - se poate construi imediat!
· Cadastru și intabulare
Acest teren reprezintă o oportunitate perfectă pentru cei care doresc să-și construiască casa într-o zonă de munte sau pentru o investiție sigură cu perspective de creștere a valorii.
· Zona este în continuă dezvoltare.
Preț:. 35 EUR / metrul patrat
Preț negociabi. Tel 0722 667 287
Mai mult
ID: 9979707
Ultima actualizare: 18.03.2026

ROANDY - Teren ideal constructie casa sau pensiune-Valea Barbusii

41 500 €

51 €/m²

Strada Valea Barbusii, Campulung, Arges

Teren de vânzare

Suprafață utilă:820 m²
Tip teren:fără informații
Localizare:fără informații
Dimensiuni:fără informații
Gard:fără informații
Tip acces:asfaltat
Imprejurimi:padure
Media:electricitateapă curentăgaztelefoncanalizare
Tip vânzător:agenție

Descriere

Teren situat intr-o zona foarte linistita, dar cu acces facil catre zona centrala.
Toate utilitatile la poarta.
Teren plat.
Deschidere stradala 10,20 ml.
Zona cu potential ,pretabila atat pentru locuit dar si pentru casa de vacanta.
Tel 0721 195 827
ID: 9817954
Ultima actualizare: 29.02.2026

Teren de vanzare

25 €

0 €/m²

Campulung, Arges

Teren de vânzare

Suprafață utilă:1039 m²

Tip teren:fără informații
Localizare:fără informații
Dimensiuni:fără informații
Gard:fără informații
Tip acces:fără informații
Imprejurimi:fără informații
Media:fără informații
Tip vânzător:agenție

Descriere

Teren intravilan, 1039 mp, o casa veche de 17 mp pe el, situat la strada din DN 73 se intra direct in curte, gaze la poarta,
Distanta pana la Pitesti 25 km si Campulung la fel.
Deschidere la strada 18,17 m.
Mai multe detalii la tel.0748 032 001
ID: 10136111
Ultima actualizare: 2.03.2026

https://www.publi24.ro

Vânzări terenuri
25 EUR

Arges, Campulung-Muscel Vezi pe hartă

Valabil din 3/2/2026 10:19:11 PM

Specificații

Descriere

Vând teren 4000mp Câmpulung Muscel, intravilan, intabulare, pretabil construcții case, zona liniștită.Tel 0766 453 197

ID anunț: 1754919514

Comparabila B

Casa+Teren intravilan 2.056 mp – dubla deschidere – DN Pitesti–Campulung-Arges!
59 000 EUR

Arges, Campulung-Muscel Vezi pe hartă

Valabil din 2/20/2026 11:49:32 PM

Specificații

Suprafata terenului
2056 m^2
Cod de identificare
P8123
Numar fronturi
2
Amenajare strazi
Asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun

Descriere

De vânzare teren intravilan situat în Câmpulung, cu suprafață totală de 2.056 mp, cu o lățime de 17 ml si o lungime de 130 mp, vând dublă deschidere:
– la Șoseaua Națională Pitești – Câmpulung
– la Strada Frații Sandescu
*** Poziționarea oferă acces excelent, vizibilitate ridicată și multiple posibilități de dezvoltare.
*** Pe teren există o construcție veche din cărămidă (1952), aflată în stare de renovare, fără a fi luată în calcul la valoarea proprietății, oferta fiind axată exclusiv pe valoarea terenului.
Utilități:
- curent electric și apă în proprietate
- canalizare și gaze disponibile la drumul național
*** Ideal pentru:
- investiție
- dezvoltare rezidențială
- spații comerciale / servicii
- proiect mixt
Terenul permite valorificare imediată sau dezvoltare pe termen mediu și lung, într-o zonă cu acces facil și potențial ridicat.
** In proximitate veti regasi supermarket, magazin de bricolaj si acces la mijloc de transport in comun. Iar cum cea mai buna descriere este cea de la fata locului, va invitam cu drag la vizionare! Mai multe poze in privat. *** Imobilul este vandut Direct de la Proprietar, in reprezentare EXCLUSIVA prin Mr.Exclusivitate Pitesti - Comision 0 % pentru cumparator!Tel 0775 119 284

ID anunț: 1771624244

https://mmimobiliarexpert.ro › terenuri-intravilane-de-va...

Comparabila C

TEREN 1.000 MP INTRAVILAN IN GRUI CAMPULUNG MUSCEL ARGES

Campulung Muscel - zona Grui
ID Oferta: 12609

Pret: 35.000 €

CARACTERISTICI

ID oferta	12609
Pret	45.000 €
zona	Grui
Agent	Mak Adalbert

Actualizat la	2026-03-21 04:45:57
Nr afisari	197

SPECIFICATII

Apa	da
Gaz	da
Cablu TV	da
Internet	da
Canalizare	da

Teren intravilan 1.000 mp de vânzare în Grui, Câmpulung

META DESCRIERE:

Teren intravilan 1.000 mp în Grui, Câmpulung Muscel. Deschidere 15 m, asfalt, utilități la poartă. Zonă liniștită, ideal pentru casă. **Preț: 35.000 euro.**

DESCRIERE:

De vânzare teren intravilan situat în municipiul Câmpulung Muscel, cartierul Grui, într-o zonă rezidențială liniștită și bine conectată. Suprafața totală este de 1.000 mp, cu o deschidere de 15 metri liniari la drum asfaltat, oferind acces facil și posibilități excelente pentru proiecte rezidențiale.

Terenul beneficiază de toate utilitățile necesare la limita proprietății: canalizare, apă curentă, curent electric și gaze (acestea fiind disponibile la stradă, necesitând doar racordare). Infrastructura completă și vecinătățile bine dezvoltate fac din această proprietate o alegere ideală pentru construcția unei case moderne sau pentru o investiție pe termen lung.

Amplasamentul este unul foarte apreciat, fiind aproape de puncte de interes, dar în același timp retras, conferind intimitate și liniște. Zona Grui este recunoscută pentru accesibilitate, facilități și dezvoltarea continuă, oferind un cadru excelent pentru locuire.

Prețul este de **35.000 euro (35 euro/mp)**, ceea ce face oferta foarte competitivă raportat la poziție, deschidere și caracteristicile terenului.

CARACTERISTICI:

- Teren intravilan 1.000 mp
- Deschidere 15 m la drum asfaltat
- Utilități: apă, canalizare, curent electric, gaze la stradă
- Zonă liniștită, cu acces facil
- Ideal pentru construcții rezidențiale
- Preț: 35.000 euro (35 euro/mp)

teren intravilan Grui
teren vanzare Campulung
teren 1000 mp
utilități la poartă
teren constructie casa
teren Argeș
teren Grui Campulung
teren cu deschidere asfalt
investiție imobiliară Campulung
imobiliare campulung muscel
arges imobiliare

De vanzare teren 1.000 mp intravilan in Grui Campulung Muscel Arges

Vand teren intravilan, situat in Campulung Muscel jud ARGES, Grui. Terenul are o suprafata totala de 1.000 mp cu o deschidere de 15 m liniari la asfalt. Din punct de vedere al utilitatilor, terenul dispune de asfalt la poarta, canalizare, apa curenta, curent electric si gaze doar trebuie racordarea la utilitati. Ca amplasament, terenul se află intr-o zonă linistita.

Pret: 35.000 euro, 35 e/ mp.

- Mak Adalbert
- 0745930886