

S.C. ALFA PROSPECT RC S.R.L.
Pitești, str. Gheorghe Lazăr, nr. 15A, Argeș

Membru corporativ ANEVAR
E – mail : alfaprospect@yahoo.com

Nr. raport : 41 / 03.03.2026

RAPORT DE EVALUARE

**Construcții spațiu și teren cu $S = 273\text{mp}$
Câmpulung, str. Frații Golești, nr. 1, județul Argeș**

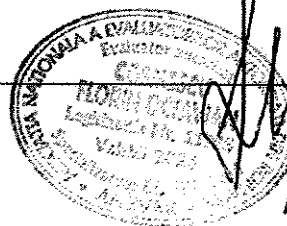


**Solicitant : Consiliul Județean Argeș
Utilizator desemnat : Consiliul Județean Argeș
Proprietar : Consiliul Județean Argeș**

Datele, informațiile și conținutul raportului sunt confidențiale. Acestea nu pot fi utilizate, ori copiate în parte sau totalitate fără acordul scris al evaluatorului, al solicitantului și al utilizatorului desemnat.

SINTEZA EVALUARII

Solicitant și utilizator desemnat	Consiliul Județean Argeș Adresa : Pitești, Piața Vasile Milea, nr. 1, cod poștal 110053, jud. Argeș ; CUI 4229512
Proprietar	Consiliul Județean Argeș Adresa : Pitești, Piața Vasile Milea, nr. 1, cod poștal 110053, jud. Argeș ; CUI 4229512
Evaluator autorizat	Florin Cosmescu, membru titular ANEVAR (EI, EPI, EBM), leg. nr. 11725
Scopul evaluării	Stabilirea valorii de piață
Tipul valorii	<i>"Valoarea de piață" reprezintă suma estimată pentru care un activ, sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.</i>
Data	raportului de evaluare: 03.03.2026 inspecției : 02.03.2026
Curs valutar	5,0972 LEI/EUR, la data de 03.03.2026, dată la care se raportează evaluarea
Obiectul evaluării	Dreptul de proprietate asupra următorului imobil : – Construcție spațiu, C1 – Teren cu S = 273mp Imobilul este situat în mun. Câmplung, str. Frații Golești, nr. 1, jud. Argeș.
Adresa proprietăților	Câmplung, str. Frații Golești, nr. 1, jud. Argeș.
Amplasare	Zona centrală, intravilană a mun. Câmpulung, jud. Argeș.
Utilități	– Alimentare cu energie electrică – Alimentare cu gaze naturale – Alimentare cu apă – Canalizare stradală – Rețele de telecomunicații
Utilizare	Utilizare nerezidențială
Numar cadastral	84387.
Cartea funciara	-
Dreptul de proprietate	Considerat deplin
VALOAREA DE IMPOZITARE	Vtot = 37.625 EUR, respectiv 191.780 RON, din care : Vc = 24.794 EUR, respectiv 126.378 RON Vt = 12.831 EUR, respectiv 65.402 RON



I. Termenii de referinta ai evaluarii

I.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Prezentarea evaluatorului

Raportul de evaluare este întocmit de evaluator autorizat Ing. Florin Cosmescu, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 11725, în numele și pentru S.C. Alfa Prospect RC S.R.L., societate cu sediul în Pitești, str. Gh. Lazăr, nr. 15A, jud. Argeș, societate înscrisă la ORC Argeș la nr. J03/460/2004 și având codul de înregistrare fiscal RO16231737, societate "Membru Corporativ" ANEVAR cu certificatul nr. 0271.

Evaluator autorizat Florin Cosmescu, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 11725

Studii de baza

Institutul Politehnic București – Facultatea de Electrotehnică

Certificari ANEVAR

Expert evaluator intreprinderi – Certificat seria D nr. 000560/02.12.1997

Expert evaluator de proprietati imobiliare – Certificat nr. 1920/01.12.2005

Expert evaluator de bunuri mobile – Certificat nr. 439/11.11.2005

Certificare

Prin prezenta cerific ca:

- prezentarile faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezente în acest raport ;
- nu am nici un interes actual, sau de perspectivă în proprietatea asupra bunului imobil evaluat, nu am niciun interes personal și nu sunt părtinitor față de vreuna din părțile implicate ;
- nici evaluatorul și nicio persoană afiliată, sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat cu beneficiarul ;
- remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament, sau înțelegere cu beneficiarul care să reprezinte un stimulent pentru concluziile prezentate în raport ;
- in prezent sunt membru ANEVAR si am indeplinit/indeplinesc programul de pregatire profesionala continua;
- prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuez acest raport de evaluare si ca am respectat standardele, metodologia de lucru și recomandările ANEVAR valabile la data evaluării;
- nicio persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu mi-a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului;

I.2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnat

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat de **Consiliul Județean Argeș**, în vederea stabilirii valorii de piață a construcției spațiu C1 și teren cu S = 273mp, imobil amplasat în mun. Câmpulung, str. Frații Golești, nr. 1, județul Argeș, având numărul cadastral 84387.

Utilizatorul desemnat al lucrării este **Consiliul Județean Argeș**.

I.3. Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare are drept scop stabilirea valorii de piață pentru imobilul evaluat, pentru a-i folosi solicitantului în vederea vânzării acestuia.

I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Prezenta lucrare are drept scop evaluarea următorului imobil :

- Construcție spațiu, C1
- Teren cu S = 273mp

Construcția este proprietate a **Consiliul Județean Argeș**, cu sediul în mun. Pitești Piața Vasile Milea, nr. 1, jud. Argeș, cod 110053, având CUI 4229512.

I.5. Tipul valorii

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în Standardul ANEVAR 2025 – SEV 100 – Cadrul General al Evaluării, și anume :

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

I.6. Data evaluării

Inspecția bunurilor supuse evaluării s-a făcut în data 02.03.2026, iar raportul de evaluare a fost întocmit în data de 03.03.2026. S-a luat în calcul un curs de schimb valutar, valabil la BNR în data de 03.03.2026, de 5,0972 RON/EUR.

I.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Inspectia proprietatii a fost efectuată de catre evaluator autorizat Florin Cosmescu.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre solicitant si a identificat imobilul împreuna cu acesta.

La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluate, precum: identificare, starea fizica, istoric, verificarea corespondentei dintre starea factica si documente, caracteristicile proprietatii, vizualizarea documentelor in original.

I.8. Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat evaluarea

Informațiile utilizate în prezentul raport de evaluare sunt următoarele :

- Documente care atestă situația juridică a proprietății precum :
 - Acte de proprietate, acte ce atestă intabularea dreptului de proprietate, documentația cadastrală, extrase CF.
 - Informații privind istoricul proprietății obținute de la proprietar.
- Standardele ANEVAR 2025 :
 - SEV 100 – Cadrul general ;
 - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
 - SEV 106 – Documentare și raportare ;
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare ;
 - Ghidurile metodologice de evaluare GEV 630.
- Informații privind piața imobiliară specific bunului evaluat, privind prețurile practicate.
- Costuri de reconstruire – Costuri de înlocuire, editura IROVAL 2016.
- Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor și elementelor de construcții, editura Matrix Rom, decembrie 2025.
- Baza de date "Argus".
- Site-uri cu informații privind piața imobiliară : OLX.ro, Imobiliare.ro, Storia.ro, etc.

I.9. Ipoteze si ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze generale, prezentate in cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată in concordanță cu aceste ipoteze, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Ipoteze generale :

- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată in ipoteza „liberă de sarcini”;
- informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;

- nu am realizat o analiză a clădirilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu imi pot exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii;
- presupun că nu există nici un fel de contaminații și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informat de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminațiilor sau a materialelor periculoase;
- se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- situația actuală a proprietății și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii bunurilor în condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- evaluatorul a folosit în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

I.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Distribuția și reproducerea raportului de evaluare este **interzisă**, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.

I.11. Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025

Prezentul raport de evaluare a fost realizat conform reglementărilor Standardelor de Evaluare ANEVAR 2025 și cu ipotezele și ipotezele speciale menționate. De asemenea, declar că am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

II. Prezentarea datelor

II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Drepturi de proprietate evaluate: drepturile de proprietate asupra imobilului :

- Construcție spațiu, C1
- Teren cu S = 273mp

Documentele de proprietate puse la dispoziție de solicitant, sunt următoarele :

- Hotărârea Consiliului Județean Argeș nr. 418/30.10.2025 ;
- Anexa nr. 1 la HCJ Argeș ;
- Documentație cadastrală.

Prin menționarea documentelor anterioare evaluatorul nu certifică corectitudinea din punct de vedere legal a acestora.

II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In prezenta lucrare nu s-a evaluat niciun bun mobil.

II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Câmpulung (în germană *Langenau*, latină *Longuscampus*, *Longo-Campo* sau *Longocampo*) sau **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 580–780 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.

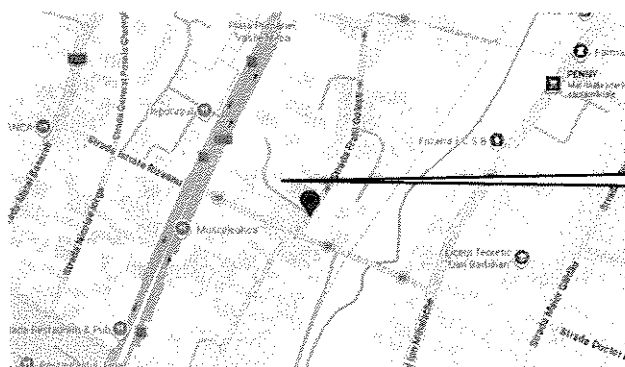
Conform recensământului efectuat în 2021, populația municipiului Câmpulung se ridică la 27.574 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 31.767 de locuitori.

II.4. Informații despre amplasament

Bunul imobil supus evaluării este reprezentat de :

- **Construcție spațiu, C1**
- **Teren cu S = 273mp**

Imobilul este situat în mun. Câmpulung, jud. Argeș, în zona centrală a localității, într-o zonă rezidențială/comercială, mobilată, în principal cu spații comerciale și sedii de instituții ale statului, pe o stradă secundară, la cca. 50m de str. Negru Vodă, în apropiere de Primăria Municipiului Câmpulung.



Construcție spațiu și teren cu S = 273mp

II.5. Descrierea construcțiilor

Construcție spațiu, C1

Construcția este de tipul parter, terminată și finisată. Construcția are fundație din beton, structură din zidărie portantă, închideri și compartimentări din zidărie, sau structuri ușoare, șarpantă din lemn și acoperitoare din tablă. Finisajele sunt de tip mediu. Tâmplăria exterioară este realizată din profile din PVC cu geam termopan, iar cea interioară din lemn. Exteriorul este finisat cu vopsea de exterior. Construcția este dotată cu instalație electrică de iluminat, alimentare cu apă, canalizare stradală, fără încălzire. Suprafața construită la sol este de 70mp, cea desfășurată de 70mp și cea utilă de aprox. 60mp. Anul PIF, este 1994.

Deprecierea fizică se calculează după relația :

$$D_{fn} = D1 + (D2-D1)/(V2-V1) \times (V_{ef} - V1) \text{ unde :}$$

- D1 = deprecierea fizică normală pentru vechimea V1
- D2 = deprecierea fizică normală pentru vechimea D2

Vom ține cont de prevederile GEV 500, tabelul nr. 17 – Clădiri pentru afaceri, comerț, depozitare – unde :

- V_{ef} = 31 ani
- V1 = 30 ani
- D1 = 26%
- V2 = 35 ani
- D2 = 31%

$$Df31 = 26\% + (31 - 26)/(35 - 30) \times (31 - 30) = 27\%$$

Vom lua în calcul o depreciere fizică de 35%.

Teren cu S = 273mp

Terenul are S = 273mp, este situat în intravilanul mun. Câmpulung, jud. Argeș, în zona centrală, într-o zonă rezidențială/comercială, în vecinătatea Primăriei Câmpulung.

Terenul are categoria de folosință "curți-construcții", are formă neregulată, are deschidere de 17,24m la aleea de acces care face legătura cu str. Frații Golești.

Terenul are toate utilitățile :

- acces rutier și pietonal ;
- rețea de alimentare cu energie electrică ;
- rețea de alimentare cu apă ;
- canalizare stradală ;
- rețele de telecomunicații.

Accesul la teren se face, fie din str. Fații Golești și aleea de acces, fie din str. Nedru Vodă și aleea de acces din spatele hotelului Muscelul.

Terenul are următoarele vecinătăți :

- La nord : Nr. cad. 81100
- La sud : Alea acces
- La est : Nr. cad. 81816
- La vest : Hotelul Muscelul

III. Analiza pieței imobiliare

Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale

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

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

- fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul ei este fix;
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu "cash", iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de cumpărători și vânzători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de

- cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, etc.;
- spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează și este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă;
- cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați. De multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

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

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

Definirea și descrierea pieței locale

În cazul prezentei proprietăți, piața se definește ca piața *imobilelor intravilane* din zona central, a mun. Câmpulung - Muscel.

Imobilul evaluat este situat în zona centrală, intravilană a mun. Câmpulung - Muscel, într-o zonă rezidențială/comercială.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată prin cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii se va concentra pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii, chiriașii sau clientela pe care o poate atrage).

În general, nivelul cererii pentru acest tip de proprietate a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, de diminuarea interesului investițional și de sursele de finanțare limitate.

- În acest caz, cererea pentru acest tip de proprietate vine în principal din partea persoanelor juridice.

- Pentru cumpărare cererea este medie.

Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta de vânzare pentru proprietăți similare, aceasta este medie.

În cazul obiectivului analizat, pentru identificarea pietei imobiliare pe acest profil de proprietate, din analiza informațiilor deținute, precum și din datele culese din piața imobiliară locală a rezultat că prețurile în zonă în cazul terenurilor similare se situează pe o plajă între 20-51 EUR/mp.

Echilibrul pieței

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară, aceasta devenind o piață a cumpărătorului începând cu ultima parte a anului 2008.

Transformarea pieței imobiliare într-o **pieță a cumpărătorului** s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta – context de criză cunoscut în mediile de afaceri și de participării pe piață - coroborat cu scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de accentuare a continuării trendului descendent a evoluției prețurilor pe piața menționată.

Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual și de trendul evidențiat în ultimii ani, putem afirma că prețurile pentru acest tip de proprietate vor stagna.

IV. Evaluare

III.I. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă o alternativă de utilizare a activului selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui bun, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care 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 să fie :

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

Pentru a respecta cât mai bine criteriile enunțate mai sus, considerăm că cea mai bună utilizare a imobilului se face în următoarea situație :

- destinația actuală a construcțiilor este cea comercială ;
- pentru amenajarea, în alte scopuri, prețurile de reconversie sunt foarte mari.

În aceste condiții considerăm că cea mai bună utilizare pentru spațiul evaluat este cea comercială.

III.2. Evaluarea imobilului

Baza de evaluare

În evaluare se pot folosi mai multe metode de evaluare. Specialiștii au grupat aceste metode după anumite criterii, în funcție de modul de utilizare în practica afacerilor în trei abordări :

- abordarea pe bază de costuri
- abordarea pe bază de comparații
- abordarea pe bază de venituri

Nu există o metodă infailibilă de determinare a valorii unui imobil, fiecare metodă și abordare având atât avantaje cât și dezavantaje, precum și limite.

Necesitatea evaluării este universală. Oricine folosește o proprietate, plătește pentru aceasta, de obicei la cumpărare, sau la închiriere. Aceasta înseamnă tranzacții, sau situații în care trebuie să se ia o decizie, să se acționeze, sau să se stabilească o strategie și pentru toate acestea este nevoie de o estimare a valorii. În cazul de față este necesară cunoașterea valorii în vederea garantării unor credite bancare.

În toate cazurile procesul de evaluare indică traseul ce trebuie parcurs în realizarea cercetării pieței și analizei datelor, în aplicarea tehnicilor de evaluare și în integrarea rezultatelor acestor tehnici analitice într-o estimare a valorii solicitate.

Abordarea pe bază de costuri este aplicabilă atât pentru clădiri și construcții speciale, cât și pentru alte tipuri de imobile. Această abordare este importantă în estimarea valorii de piață a construcțiilor noi, sau relativ noi, deoarece în aceste cazuri costul și valoarea de piață sunt de obicei apropiate. Abordarea este corectă și la proprietățile imobiliare cu o vechime mai mare, dacă există suficiente date pentru a estima deprecierea.

Prima variantă de evaluare a construcției se face deci prin stabilirea costului prezent (de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere : fizică, funcțională și economică.

Relația de calcul este :

Valoarea bunului = Cost de înlocuire – Depreciere fizică - Depreciere funcțională - Depreciere economic

în care:

Costul de înlocuire se determină prin aplicarea metodologiei de evaluare rapidă, caz particular al metodei costurilor segregate, ceea ce presupune folosirea lucrării « Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire » editura IROVAL 2016 – Corneliu Șchiopu și a lucrării "Indreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a elementelor și construcțiilor de locuințe" editura Matrix Rom decembrie 2022".

Deprecierea fizică = pierderea de valoare ca rezultat al utilizării și uzurii unui activ în funcțiune și expunerea factorilor de mediu.

Deprecierea funcțională = pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau al instalațiilor și echipamentelor atașate.

Deprecierea economică = constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

Pentru teren, evaluarea se va face prin abordarea prin comparația vânzărilor și va ține cont de actualele prețuri practicate de principalele agenții imobiliare din zonă, pentru terenuri similare ca poziție și dotare. Terenul este situat într-o zonă cu interes relativ mic pentru tranzacționare.

Abordarea prin cost

Metodă vom ține cont de prevederile lucrării lucrarea " Cost de reconstrucție – Cost de înlocuire" editura IROVAL 2010 Corneliu Șchipu, pag. 99.

Denumire	Gradul seismic	Simbol	Defalcare costuri			Total cheltuieli directe (lei/mp)	Coeficient recapitulatie de viz anafition	Total cost de viz anafition (lei/mp)	Cost cheltuieli
			Material (lei/mp)	Manoperă (lei/mp)	Transport și utilaje (lei/mp)				
			A	B	C	D=A+B+C	E	F=DxE	
Structură	Grad 6	66TRMAGP	228,9	186,1	46,2	461,2	1,467	676,5	1,1
	Grad 7	76TRMAGP	238,4	193,8	46,1	480,2	1,467	704,4	1,1
	Grad 8	86TRMAGP	249,0	202,4	50,2	501,6	1,467	735,8	1,1
	Grad 9	96TRMAGP	270,5	219,9	54,5	544,9	1,467	799,3	1,1
Finisaj interior	-	FINIEMAGP	116,5	179,8	6,3	302,5	1,489	449,4	1,1
Instalații electrice	-	INELMAGP	30,8	150,3	0,3	181,4	1,478	268,0	1,1
Instalații sanitare	-	ISAMAGP	26,6	13,6	0,0	40,2	1,459	58,7	1,1
Instalații de încălzire	-	INCMAGP	21,6	27,9	0,9	50,5	1,467	74,0	1,1
ATENȚIE: calcul independent									
Finisaj fațadă			Costul se stabilește pe baza suprafețelor opece existente la fațada clădirii. Vezi tipurile de fațade, explicațiile și exemplele de calcul prezentate						

Detalierea variantei este prezentată în fișa anexată nr. 1, rezultând valorile de mai jos :

- pentru construcția spațiu, C1, anexa 1 :

V1 = 126.378 RON

V1 = 24.794 EUR

Abordarea prin comparație directă

Se ține cont de actualele prețuri practicate de principalele agenții imobiliare din zonă, pentru terenuri similare ca poziție și dotare. Terenul este situat într-o zonă cu interes bun pentru tranzacționare.

Abordarea prin comparația vânzărilor consideră că prețurile apărute în tranzacțiile derulate pe piață ar putea să reprezinte o bună bază de estimare a valorii proprietății.

Valoarea de piață poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață.

Procesele comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare.

Când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii de piață.

Metoda comparației de piață o vom folosi pentru estimarea valorii de piață pentru terenul intravilan, cu $S = 273\text{mp}$.

Vom apela la comparații cu terenuri din zonele similare, cu poziții și dotări similare.

Informațiile le-am primit de la diferite agenții imobiliare din zonă și de pe internet (www.olx.ro, www.lajumatate.ro, www.imobiliare.ro, www.romino.ro) și sunt sintetizate în tabelul de mai jos :

Nr. crt.	Locația	Suprafața	Utilități	Expunere la stradă (ml)	Preț EUR/mp	Observații
1	Câmpulung, DN 73	1039mp	Toate utilitățile	18,17	25	
2	Câmpulung, DN 73	2056mp	Toate utilitățile	17m	29	
3	Câmpulung, Gruî	1358mp	Toate utilitățile	-	35	
4	Câmpulung, Gruî	3400mp	Toate utilitățile	-	20	
5	Câmpulung, Valea Bărbușii	820mp	Toate utilitățile	10,20	51	

Pentru terenul cu $S = 273\text{mp}$, grila cu comparații este prezentată mai jos :

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparație	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corecții specifice tranzacției					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		25.975	59.000	47.538
	Suprafata (mp)	273,00	1.039,0	2.056,0	1.358,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		25,0	28,7	35,0
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-3%	-3%	-3%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,8	-0,9	-1,1

		Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare , cat mai apropiate de realitate. Corectiile pentru acest tip de proprietate in prezent este cuprins intre -3% si -5%.			
	Justificare ajustare				
	Valoare ajustata (EUR/mp)		24	28	34
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		24,3	27,8	34,0
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		24	28	34
	Justificare ajustare	Echivalentul de numerar in cazul platii cash, va fi corectat pozitiv. Nu este cazul.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		24,3	27,8	34,0
	Justificare ajustare	Conditile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele. In cazul conditiilor de vanzare subiective se va corecta corespunzator.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		24,3	27,8	34,0
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare cheltuieli imediat dupa cumparare la nici o comparabila.			
6	Conditii de plata	03.03.2026	03.03.2026	03.03.2026	03.03.2026
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		24,3	27,8	34,0
	Justificare ajustare	Nu s-au realizat ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					
7		Câmpulung, central	Câmpulung, DN 73	Câmpulung, DN 73	Câmpulung, Grui
	Localizare				
	Ajustare (%)		30,0%	30,0%	30,0%

	Valoare ajustare (EUR/mp)		7,3	8,4	10,2
	Justificare ajustare	S-au ajustat toate comparabilele pentru poziționarea ușor inferioară din cadrul zonei. Am luat în calcul ajustări de 30%.			
8	Acces teren	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au realizat ajustări.			
9	Suprafata	273,00	1.039,00	2.056,00	1.358,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-766,0	-1.783,0	-1.085,0
	Ajustare (%)		5,0%	10,0%	5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		1,21	2,78	1,70
	Justificare ajustare	S-au ajustat toate comparabilele pentru diferențele semnificative de suprafețe. Piața imobiliară recunoaște că terenurile cu suprafețe mai mici sunt mai bine cotate decât cele cu suprafețe mai mari.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	17,24m	18,17m	17m	Nespecificat
	Ajustare (%)		0%	0%	3%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	1,0
	Justificare ajustare	S-a ajustat comparabila 3 pentru nespecificarea frontului stradal.			
11	Grad de echilare cu utilitati	Partial	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Toate utilitatile
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au făcut ajustări.			
11,1	Retea de gaze	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11,2	Retea de apa	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11,3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11,4	Retea de canalizare	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0

12	Indicatori urbanistici				
12,1	POT	Nespecificat	Nespecificat	Nespecificat	Nespecificat
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au realizat ajustări.			
12,2	CUT	Nespecificat	Nespecificat	Nespecificat	Nespecificat
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au realizat ajustări.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au realizat ajustari.			
14	Alti factori	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au făcut ajustări.			
	Ajustare NETA		8,5	11,1	12,9
	Ajustare NETA (%)		35,0%	40,0%	38,0%
	Ajustare BRUTA		8,5	11,1	12,9
	Ajustare BRUTA (%)		35,0%	40,0%	38,0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		2	2	3
	Valoare ajustata (EUR/mp)		32,7	39,0	46,9
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	2	2		
	Valoare (EUR/mp)	33	33		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	33			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	8.937	roundit	8.900	32,6

Valoare teren (LEI)		45.365	166,2
Data evaluării (zz.ll.aaaa):	03.03.2026		
1 EUR=	5,0972		
I In situația în care selecția valorii utilizând criteriile de mai sus, nu este considerată de evaluator ca fiind cea mai relevantă, în urma expunerii argumentelor justificative, valoarea va fi selectată manual. ARGUMENTARE: Deoarece terenul este situat într-o zonă bună, respectiv centrală, vom lua în calcul prețul comparabilei 3, respectiv 47 EUR/mp, rezultând următoarea valoare : $V_t = 273\text{mp} \times 47 \text{ EUR/mp} = 12.831 \text{ EUR}$, respectiv 65.402 RON.			
	EUR	12.831	
	LEI	65.402	
Valoare propusă abordarea prin piață (EUR)		12.831	
Valoare propusă abordarea prin piață (LEI)		65.402	
Nota: Se vor completa doar celulele albe. Pentru comparabilele nerelevante va apărea mesajul de atenționare pe fond galben. Se recomandă înlocuirea acestora.			

Valoarea terenului este de 47 EUR, rezultând următoarele valori :

$V_t = 12.831 \text{ EUR}$

$V_t = 65.402 \text{ RON}$

Valoarea totală a imobilului este următoarea :

$V_{tot} = 37.625 \text{ EUR}$, respectiv 191.780 RON, din care :

$V_c = 24.794 \text{ EUR}$, respectiv 126.378 RON

$V_t = 12.831 \text{ EUR}$, respectiv 65.402 RON

V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Analizând variantele de evaluare, vom lua în considerare valoarea obținută prin abordarea prin cost, pentru construcție și valoarea obținută prin abordarea prin comparații de piață, pentru teren. Valorile estimate sunt prezentate mai jos :

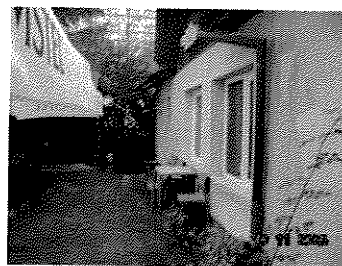
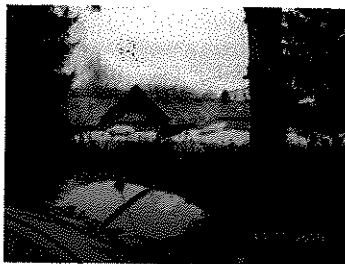
Vtot = 37.625 EUR, respectiv 191.780 RON, din care :

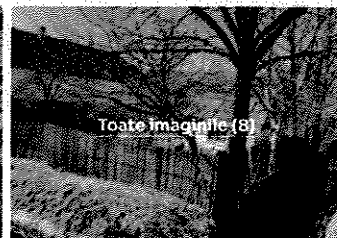
Vc = 24.794 EUR, respectiv 126.378 RON

Vt = 12.831 EUR, respectiv 65.402 RON

**ÎNTOCMIT,
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Florin Cosmescu**







Teren de vânzare

25 € 0 €/m²



Milana

☎ 0748 032 001

Teren de vânzare

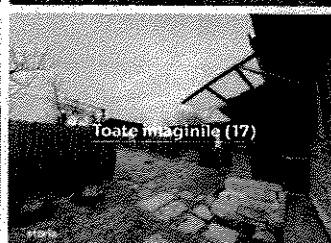
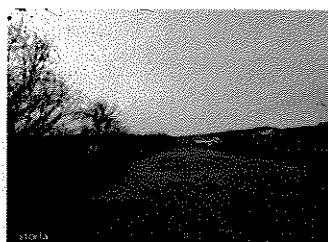
Suprafață utilă:

1039 m²

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.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-IDGvRF>



Casa+Teren intravilan 2.056 mp - dubla deschidere - DN Pitesti-C

59 000 € 29 €/m²



Adriana MAILAT

MR. EXCLUSIVITATE

☎ 0775 119 264

Descriere

De vânzare teren intravilan situat în Câmpulung, cu suprafață totală de 2.056 mp, cu o lățime de 17 m și o lungime de 130 m, 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.

** În proximitate veți regăsi supermarket, magazin de bricolaj și acces la mijloc de transport în comun. Iar cum cea mai bună descriere este cea de la fața locului, va invităm cu drag la vizionare! Mai multe poze în privat. ***

Imobilul este vândut Direct de la Proprietar, în reprezentare EXCLUSIVĂ prin Mr.Exclusivitate Pitesti - Comision 0 % pentru cumparator!

<https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-teren-intravilan-2-056-mp-dubla-deschidere-dn-pitestic-IDGrSi>



ANUNȚ DE VÂNZARE - Teren Intravilan Câmpulung /Arges

47 538 € 35 €/m²

Cristian

Anunț proprietar

☎ 0722 697 287

Suprafață utilă: 1358 m²

Tip teren: Intravilan

Vând teren intravilan, ideal pentru construcție casă sau investiție!

- Suprafață: 1.358 mp
- str. Poligonului, Magura /Grui, Câmpulung - Arges

Zona liniștită de case, în apropierea pădurii, aprox 1.3 km pana în centru, deschidere la drumul public pe 2 laturi.

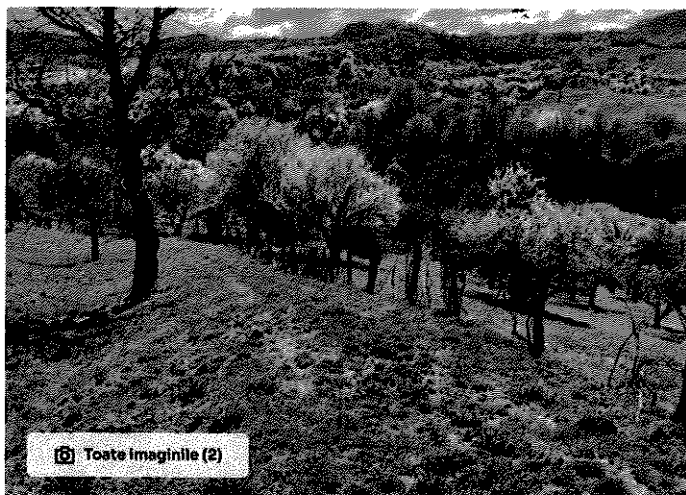
- Tipul terenului: Intravilan - se poate construi imediat!
- Cadastru și intabulare

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

<https://www.storia.ro/ro/oferta/anun-de-vnzare-teren-intravilan-cmpulung-arges-IDFSb1>



 Toate imaginile (2)



Campulung Grui, Flamanda, Valea Romanestilor si Schitu Golesti



20 € 0 €/m²



Anmarie Popescu

☎ 0751829714

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

3400 m²

Descriere

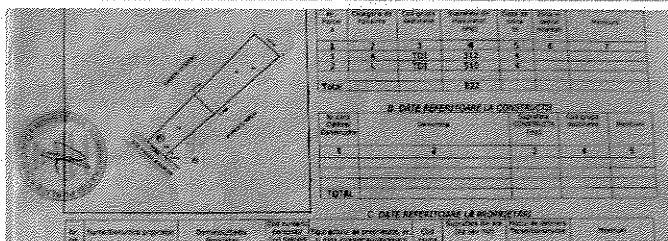
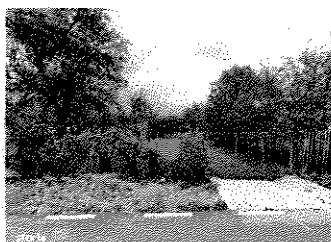
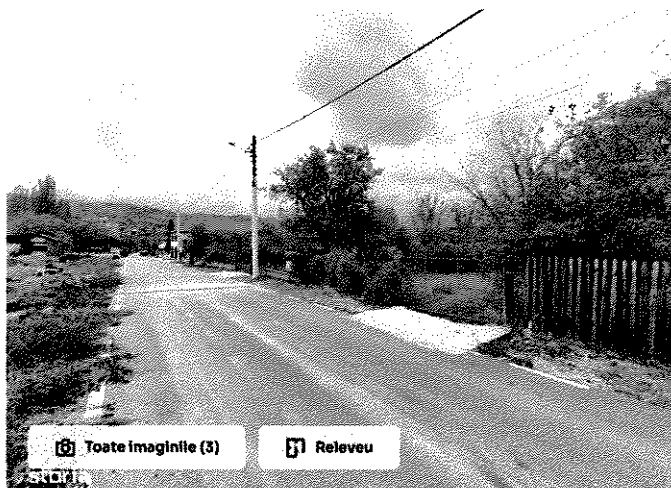
Campulung-terenuri Grui 3400 mp intravilan, parcelabil-20 eur/mp, Flamanda 1800 mp intravilan - 15 eur/mp, Schitu Golesti extravilan 7500 mp - 7 eur/ mp si Valea Romanestilor 10.000 mp pasune - 3 eur/ mp . Cadastru, intabulare, certificat de urbanism. Negociabil.

Proprietar Anmarie Popescu

Contactează



<https://www.storia.ro/ro/oferta/campulung-grui-flamanda-valea-romanestilor-si-schitu-golesti-IDGpj4>



ROANDY - Teren ideal construcție casa sau pensiune-Valea Barbusii

41 500 € 51 €/m²

ROANDY Imobiliare

ROANDY Imobiliare

☎ 0721 196 827

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

820 m²

Media:

- ☑ electricitate
- ☑ apă curentă
- ☑ gaz
- ☑ telefon
- ☑ canalizare

Descriere

Teren situat într-o zonă foarte liniștită, dar cu acces facil către zona centrală.

Toate utilitățile la poartă.

Teren plat.

Deschidere stradală 10,20 ml.

Zona cu potențial, pretabilă atât pentru locuit dar și pentru casa de vacanță.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/roandy-teren-ideal-construcție-casa-sau-pensiune-valea-barbusii-IDFc66>



JUDEȚUL ARGEȘ
CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
Pitești, Piața Vasile Milea Nr. 1, Cod poștal: 110053
Telefon: 0248.210.056
www.cjarges.ro



ISO 9001
LL-C (Certification)



Operator de date personale nr. 37708

HOTĂRÂREA nr. 418 din data 30.10.2025
privind completarea domeniului privat al Județului Argeș cu un bun imobil situat în
municipiul Câmpulung, str. Frații Golești nr.1

Consiliul Județean Argeș:

Analizând Referatul de aprobare nr.408/SC/08.10.2025 al Președintelui Consiliului Județean Argeș, însoțit de Raportul Direcției Tehnice nr.26767/08.10.2025;

Având în vedere:

- Art.173, lit.c), art.354 și art.355 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Județean Argeș nr.58/26.03.2015 privind trecerea în domeniul privat a imobilului teren în suprafață de 1136,26 m.p., situat în municipiul Câmpulung, str. Fr. Golești, în vederea constituirii dreptului de suprafață în favoarea S.C. FLORION IMPEX S.R.L. asupra terenului în suprafață de 250 m.p.;
- Hotărârea Consiliului Județean Argeș nr.195/30.09.2015 pentru modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Județean Argeș nr.58/26.03.2015 privind trecerea în domeniul privat a imobilului teren în suprafață de 1136,26 m.p., situat în municipiul Câmpulung, str. Fr. Golești, în vederea constituirii dreptului de suprafață în favoarea S.C. FLORION IMPEX S.R.L. asupra terenului în suprafață de 250 m.p.;
- Avizele comisiilor de specialitate K1, K2 și K5;
- Avizul Secretarului General al Județului.

În temeiul prevederilor art.182, alin.1, coroborat cu art.196, alin.1, lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

ART.1. Se completează domeniul privat al Județului Argeș cu un bun imobil situat în municipiul Câmpulung, str. Frații Golești, nr.1, județul Argeș, identificat conform Anexei nr.1 și Anexei nr.2 – Plan de amplasament și delimitare a imobilului, parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.2. Direcția Tehnică va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

ART.3. Serviciul Legislativ – Transparență Decizională va comunica hotărârea:

- Institutiei Prefectului – Județul Argeș;
- Direcției Tehnice.

PREȘEDINTE
ION MINZÎNĂ

Contrasemnare,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
IONEL VOICA

Proceduri obligatorii ulterioare adoptării Hotărârii consiliului județean nr. <u>418</u>			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0.	1.	2.	3.
1.	Adoptarea Hotărârii s-a făcut cu majoritate: • Calificată	30.10.2025	
2.	Comunicarea către Prefect Județului Argeș (Art. 197 alin. (1) din OUG nr.57/2019)	31.10.2025	
3.	Aducerea la cunoștință publică (Art. 197 alin. (4) din OUG nr.57/2019)	31.10.2025	
4.	Comunicarea numai în cazul celei cu caracter individual – în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect (Art. 199 alin. (1) din OUG nr.57/2019)	31.10.2025	
5.	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz. (Art. 198 alin. (1) și Art. 199 alin. (2) din OUG nr.57/2019)	31.10.2025	

Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Județean Argeș nr. 418 / 30.10.2025

Date de identificare ale bunului imobil

Cod de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau, după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)
1.6.4.	<i>Clădire C1</i>	Câmpulung, str. Fr. Golești nr. 1 S =70 mp	1994	-

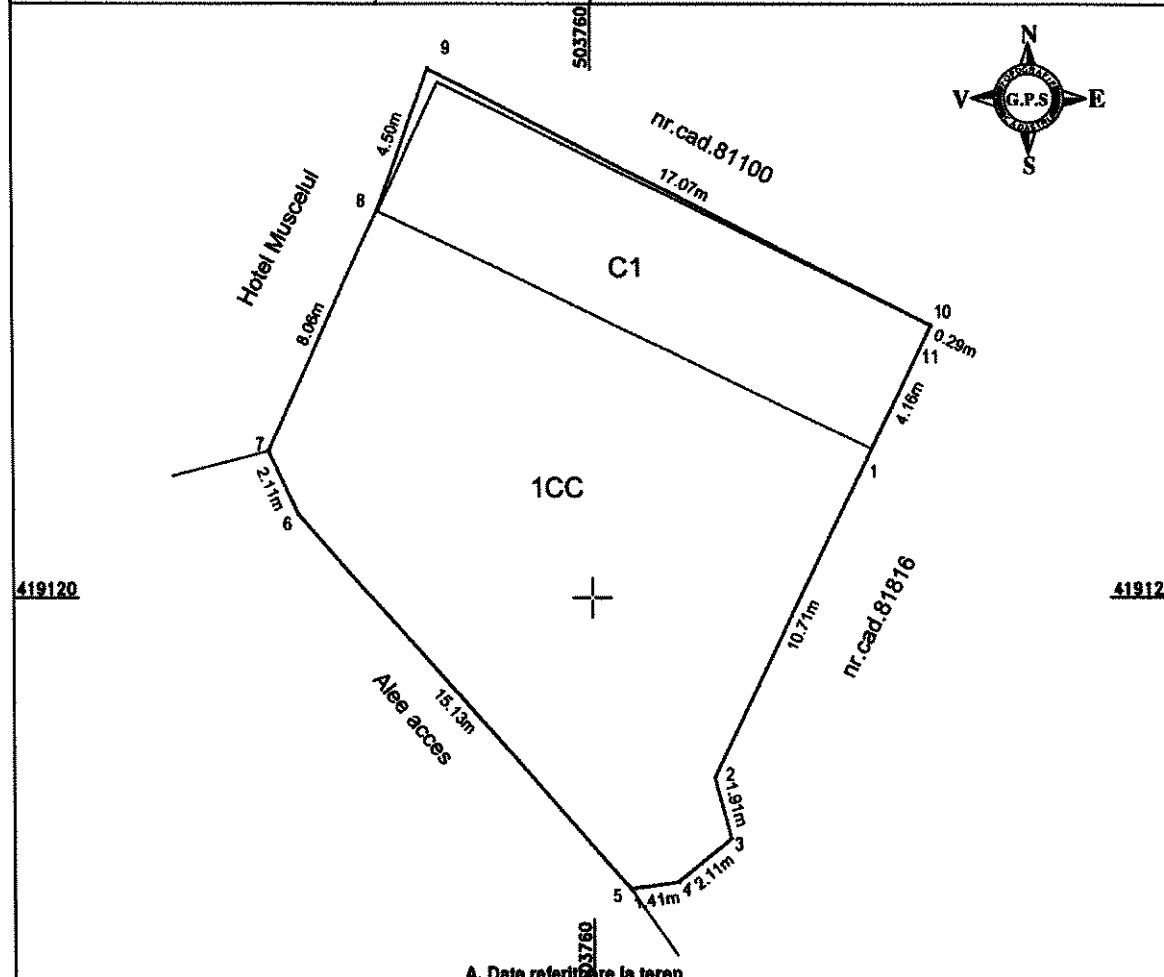
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Anexa nr. 16

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa: Mun. Campulung, strada Fratii Golesti , nr.1
84387	273	judetul Arges, intravilan

Cartea Funciara nr.	Unitatea administrativ teritoriala (UAT)
84387	CAMPULUNG



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	CC	273	Imobil imprejmuit cu gard de lemn intre pct. 1 - 8 si neimprejmuit in rest.

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CAS	70	Cladire , parter, suprafata construita desfasurata = 70mp, an 1994
Total		70	

Suprafata totala masurata = 273 mp
Suprafata din act = 273 mp

Executant
GEANI ION PATRU
Aut. Seria RO-AG-F Nr. 0166 - Categoria B
SC GEOPOSSOLUTION SRL
Aut. Seria RO-B-J Nr. 3000-Clasa III

Confirm executarea masuratorilor la teren
construite si intocmirea documentatiei cadastrale si
corespondenta acestora cu realitatea din teren

AUTORIZARE
Seria RO - B - J nr. 3000
GEOPOSSOLUTION
Semnatura
Data: 15.10.2025

AUTORIZARE
Seria RO - B - J nr. 3000
Geani-Ion
PATRU
Semnatura

Inspector

Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in
sistemul integrat de cadastru si carte funciara
Semnatura

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Anexa nr. 16

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa: Mun. Campulung, strada Fratii Golesti , nr.1
84387	273	judetul Arges, intravilan
Cartea Funciara nr.		Unitatea administrativ teritoriala (UAT)
84387		CAMPULUNG

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	273	Imobil imprejmuit cu gard de lemn intre pct. 1 - 8 si neimprejmuit in rest.

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CAS	70	Cladire , parter, suprafata construita desfasurata = 70mp, an 1994
Total		70	

Suprafata totala masurata = 273 mp
Suprafata din act = 273 mp

Executant GEANI ION PATRU Aut. Seria RO-AG-F Nr. 0166 - Categoria B SC GEOPOSSOLUTION SRL Aut. Seria RO-B-J Nr. 3000-Clasa III Confirm executarea masuratorilor la teren corespunzand continutului documentatiei cadastrale si corespunzand acestor date realitate din teren AUTORIZARE Seri RO-B-J Nr. 3000 GEOPOSSOLUTION Semnatura Data: 15.10.2015 AUTORIZARE Seri RO-B-J Nr. 3000 Geani-Ion PATRU C. Seria B Semnatura	Inspector Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara Semnatura
--	---

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 84387 Câmpulung

Nr. cerere	7551
Ziua	04
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100202855972



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arges, UAT Câmpulung, Loc. Câmpulung, Str FRĂȚII GOLEȘTI, Nr. 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	84387	Din acte: 1.136 Masurata: 273	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	84387-C1	Jud. Arges, UAT Câmpulung, Loc. Câmpulung, Str FRĂȚII GOLEȘTI, Nr. 1	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:70 mp; S. construita desfasurata:70 mp; Cladire parter, an 1994.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8935 / 30/06/2015		
Act Normativ nr. (Hotarare) nr. 1188, din 30/11/2011 emis de GUVERNUL ROMANIEI (act normativ (hotarare) nr. 447/16-05-2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; act administrativ (certificat de atestare fiscala) nr. 18391/18-06-2015 emis de PRIMARIA CAMPULUNG; act administrativ (certificat de atestare fiscala) nr. 24837/19.08.2015 emis de PRIMARIA CAMPULUNG; act administrativ (adeverinta) nr. 25521/19.08.2015 emis de PRIMARIA CAMPULUNG;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDETUL ARGES-DOMENIUL PRIVAT	A1
15405 / 03/11/2015		
Act Administrativ nr. (Hotarare) nr. 195, din 30/09/2015 emis de CONSILIUL JUDETEAN ARGES (Hotarare nr. 58/26.03.2015 emis de Consiliul Judetean Arges);		
B2	se noteaza trecerea imobilului de sub A1, din domeniul public in domeniul privat	A1
38937 / 09/12/2025		
Act Administrativ nr. 418, din 30/10/2025 emis de CONSILIUL JUDETEAN ARGES; Act Administrativ nr. 124/50227, din 03/12/2025 emis de PRIMARIA MUN. CAMPULUNG; Act Administrativ nr. 124/38/SV/1813, din 03/12/2025 emis de PRIMARIA MUN. CAMPULUNG; Act Administrativ nr. 32217, din 09/12/2025 emis de CONSILIUL JUDETEAN ARGES;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDETUL ARGES, -DOMENIUL PRIVAT	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

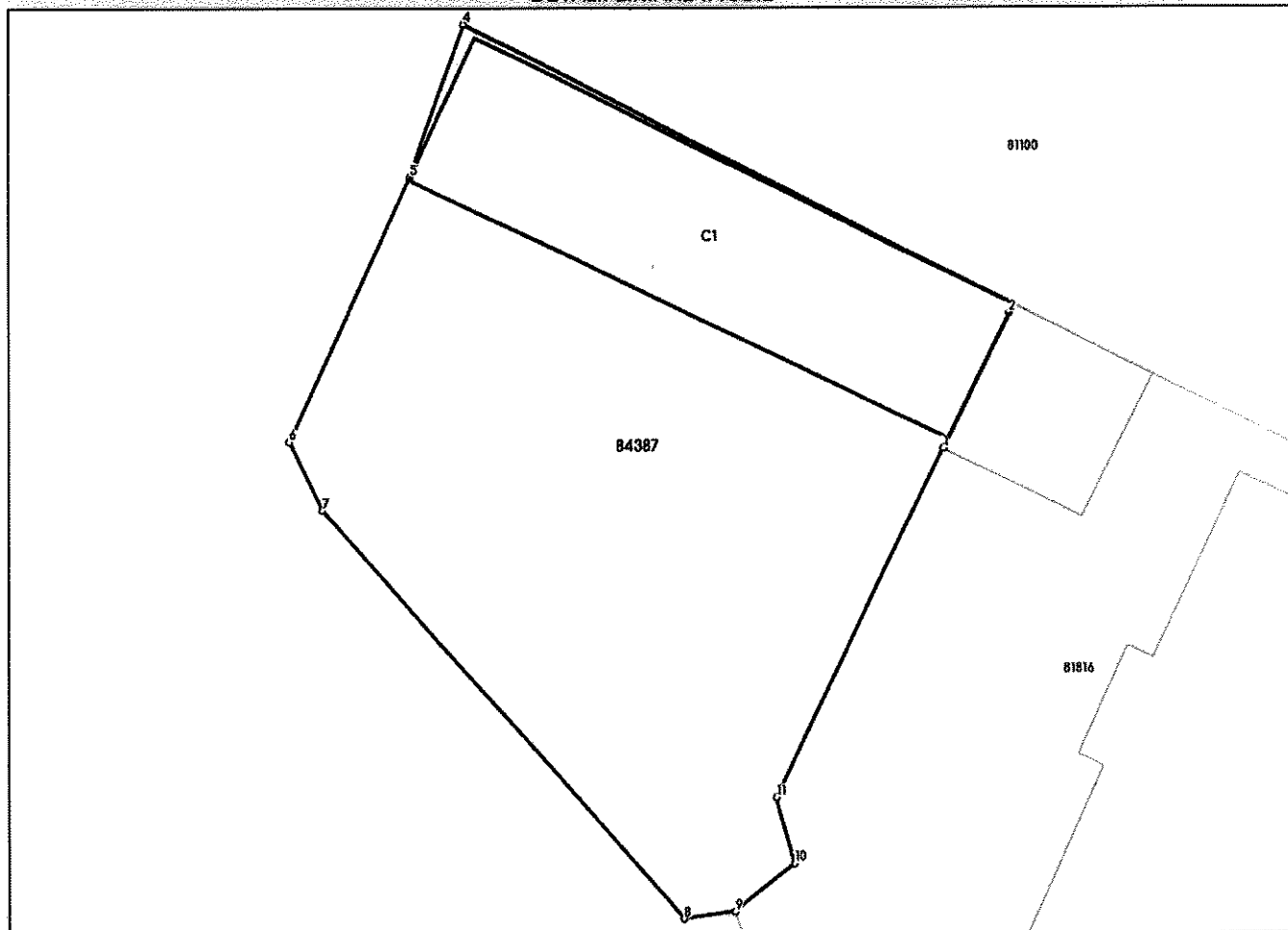
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
84387	Din acte: 1.136 Masurata: 273	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	273	-	-	-	S=886mp se afla in CF 81816

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	84387-C1	construcții administrative și social culturale	70	Cu acte	S. construita la sol:70 mp; S. construita desfasurata:70 mp; Cladire parter, an 1994.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	4.16
2	3	0.291
3	4	17.07

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
4	5	4.496
5	6	8.06
6	7	2.115
7	8	15.131
8	9	1.414
9	10	2.105
10	11	1.907
11	1	10.707

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/03/2026, 09:17

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



JUDEȚUL ARGEȘ

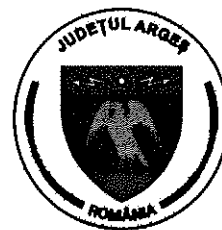
CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

Pltești, Piața Vasile Milea Nr. 1, Cod poștal: 110053
Telefon: 0248.210.058

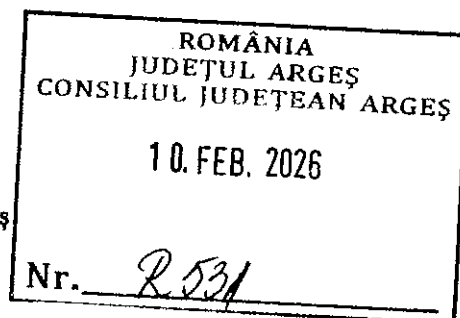
www.cjarges.ro
Operator de date personale nr. 37708



ISO 9001
LL-C (Certification)



Către,
Zenovie Iulia Andreea
(administrator al S.C. Florion Impex S.R.L.)
Mun. Câmpulung, Str. Ion Giurescu Nr. 112C, Jud. Argeș



Urmare a adresei dvs. înregistrată la Consiliul Județean Argeș sub nr. 531/13.01.2026 prin care solicitați
cumpărarea unui bun imobil (*construcție și teren aferent*), aflat în proprietatea Județului Argeș situat pe raza teritorială a
Municipiului Câmpulung (*str. Frații Golești Nr. 1*), vă aducem la cunoștință următoarele:

- în temeiul prevederilor Ordonanței de Urgență nr. 57/03.07.2019, *privind Codul administrativ* cu modificările și
completările ulterioare, vânzarea unui bun imobil aflat în proprietatea unui UAT se face prin licitație publică în urma
adoptării unei hotărâri de consiliu prin care să se aprobe vânzarea bunului respectiv.

Având în vedere cele de mai sus, vă comunicăm faptul că în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență
nr. 57/03.07.2019, *privind Codul administrativ* cu modificările și completările ulterioare, anunțul privind vânzarea unui
bun imobil aflat în proprietatea Județului Argeș, va fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un
cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina de internet a Consiliului Județean
Argeș.

Totodată, vă aducem la cunoștință faptul că după ce Consiliul Județean Argeș va adopta o hotărâre privind
vânzarea bunului imobil (*construcție și teren aferent*), aflat în proprietatea Județului Argeș, situat pe raza teritorială a
Municipiului Câmpulung (*str. Frații Golești Nr. 1*), vă vom comunica modalitatea prin care puteți intra în posesia unui
exemplar al Documentației de atribuire.

Cu stimă,

PREȘEDINTE
ION MÎNZINĂ

SC FLORION IMPEX SRL
STR.ION GIURCULESCU NR.112C
CAMPULUNG, ARGES

ROMANIA	
JUDEȚUL ARGES	
CONSILIUL JUDEȚEAN ARGES	
13. IAN. 2026	
Nr.	531

Către,
CONSILIUL JUDEȚEAN ARGES
Piața Vasile Milea nr. 1
Pitești, Județul Argeș

ADRESĂ

privind solicitarea procedurii de vânzare a unei construcții și a terenului
afereant, în vederea adoptării unei Hotărâri a Consiliului Județean Argeș

Stimate Domnule Președinte,

Subsemnata, Zenovie Iulia Andreea, în calitate de administrator al societății SC FLORION IMPEX SRL, având CUI 152815 și sediul social în Câmpulung, str. Ion Giurculescu nr. 112C, vă adresez prezenta solicitare prin care societatea noastră își exprimă intenția de a dobândi prin cumpărare construcția și terenul aferent situate în Câmpulung, str. Frații Golești nr. 1, aflate în proprietatea Consiliului Județean Argeș.

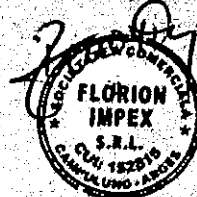
Menționez faptul că, bunurile menționate au fost utilizate anterior de societatea noastră în baza Contractului de suprafață, contract derulat în condiții legale, cu respectarea tuturor obligațiilor contractuale asumate.

Având în vedere continuitatea activității desfășurate de societatea noastră, investițiile realizate în perioada de închiriere, precum și interesul de a dezvolta în continuare acest obiectiv, vă rugăm să analizați oportunitatea demarării procedurilor legale necesare în vederea vânzării construcției și a terenului menționate, conform legislației în vigoare.

Ne exprimăm disponibilitatea de a pune la dispoziție orice documente sau informații suplimentare necesare pentru soluționarea prezentei cereri.

Vă mulțumim pentru atenția acordată și așteptăm răspunsul dumneavoastră!

Cu stimă,
Zenovie Iulia Andreea
Administrator
13.01.2026



Instituție	Categorie	Nr inventar	Denumire	Data document intrare	Clasa	Valoare reevaluată
Consiliul Județean Argeș	Privat	05602	Clădire C1 Campulung str Fratii Golesti nr 1 SC=70 mp	28 - 11 - 2025	1.6.4. - 1 - Clădiri administrative.	126,378.00
Consiliul Județean Argeș	Privat	02936	Teren 273 mp (Campulung - Fratii Golesti - 1)	27 - 07 - 2015	4.1 - Terenuri	60,188.00
						186,566.00