



HOTĂRÂREA nr. 121 din 18.08.2025
privind actualizarea unor poziții din inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public al Municipiului Câmpulung

Consiliul Local al Municipiului Câmpulung, județul Argeș întrunit în ședință extraordinară în data de 18 august 2025;

Având în vedere :

- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Câmpulung înregistrat sub nr. 1470 din 14.08.2025 prin care propune actualizarea unor poziții din inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public al Municipiului Câmpulung;
 - Raportul de specialitate al Direcției Economice și Fiscale înregistrat sub nr. 1471 din 14.08.2025 prin care se propune actualizarea unor poziții din inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public al Municipiului Câmpulung;
 - Raportul de reevaluare bunuri imobile evaluate : construcții și teren, aflate în domeniul public al Municipiului Câmpulung și administrarea Spitalului Municipal Câmpulung înregistrat sub nr. 124/34111 din 13.08.2025;
 - prevederile Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1917/2005, Pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art. 2¹ și art. 2² din Ordonanța Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice;
 - prevederile art. 27 din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată;
 - prevederile art. 108 lit. d), art. 129, alin. (2), lit. c, art. 139 alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 286 alin (4), art. 287 și art. 290 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - avizul comisiilor de specialitate nr. 1 și 5 ale consiliului local;
- În temeiul art. 196 alin. (1) lit. a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul Local al Municipiului Câmpulung
HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se însușesc Planul de amplasament și delimitare a imobilului situat în Municipiul Câmpulung, str. Dr. Costea, nr. 8, județul Argeș, întocmit de societatea GEOTOPOCAD CONCEPT SRL la data de 11.03.2025 și Raportul de reevaluare bunuri imobile evaluate : construcții și teren, aflate în domeniul public al Municipiului Câmpulung și administrarea Spitalului Municipal Câmpulung înregistrat sub nr. 124/34112 din 13.08.2025, prevăzute în Anexele nr. 1 și nr. 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.



Art. 2. – Se aprobă actualizarea informațiilor cadastrale și a valorii de inventar a unor bunuri ce fac parte din imobilul situat în Câmpulung, str. Dr. Costea, nr. 8, județul Argeș, în care funcționează Spitalul Municipal Câmpulung, ce aparțin domeniului public al Municipiului Câmpulung conform **Anexei nr. 3** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Municipiului Câmpulung și Direcția Economică și Fiscală.

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 și Primarului Municipiului Câmpulung și Direcției Economice și Fiscale.

Municipiul Câmpulung, 18.08.2025

**Președinte de ședință,
Silviu CIOBANICĂ**

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței



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

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

SC TOTAL ROM PROIECT SRL

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - autorizatia 0252

CUI RO 23496060, J03/603/2008

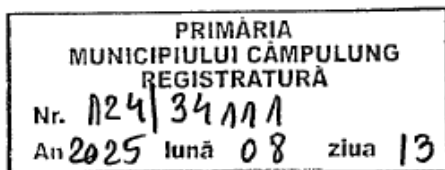
Județul Argeș, Pitești, str. Ștefan Cel Mare, nr. 39, bloc P 18, sc. D, ap.1

Fax 0374091922, Telefon : 0744365795

E-mail : office@totalromproiect.ro

RO49TREZ0465069XXX006463 Trezoreria Pitesti

Nr. 126/13 08 2025



RAPORT DE EVALUARE

**bunuri imobile evaluate : construcții si teren , aflate in domeniul public
al Municipiului Câmpulung si administrarea
Spitalului Municipal Câmpulung**

Proprietar : Municipiul Câmpulung- Domeniul public
Solicitant : Municipiul Câmpulung
Destinatar : Municipiul Câmpulung
Evaluator : Total Rom Proiect SRL

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

Către:

***Municipiul Câmpulung in calitate de Client
si Utilizator Desemnat***

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilele propuse spre evaluare.

A fost supus evaluarii dreptul de proprietate asa cum reiese din documentele de proprietate.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, precum si a conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea imobilului, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a bunurilor 2025 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

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

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

Cu stima,

SC TOTAL ROM PROIECT SRL
Membru Corporativ ANEVAR



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

CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea si competenta evaluatorului
2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
3. Scopul evaluarii
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze si ipoteze speciale
10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietatilor imobiliare subiect. Descrierea juridica
2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
3. Informatii despre amplasament
4. Date privind impozitele si taxele
5. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotațiile curente

III. Analiza pietei imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

1. Abordarea prin piata

VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

SINTEZA RAPORTULUI

Evaluator	SC TOTAL ROM PROIECT SRL.
Autorizatie membru corporativ	Nr. 0252 emisa in 01.01.2025, valabil pana la 31.12.2025;
Reprezentanti societate	Catanoiu Mirel_Administrator; mirel.catanoiu@totalromproiect.ro;
Autor lucrare	Cătănoiu Mirel , Membru titular ANEVAR, specializari EPI, Legitimatie si
Evaluator autorizat	parafa:11242 / valabil 2025.
Solicitantul evaluarii	Municipiul Câmpulung
Identificare client	Cod fiscal 4122361
Adresa client	Municipiul Câmpulung , strada Negru Vodă , nr. 127 , județul Arges
Utilizator desemnat	Municipiul Câmpulung
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluarii il constituie următoarele imobile :

Nr. crt.	Denumire mijloc fix	Pozitie plan topo	Număr inventar domeniu public HG 447/2002
1	Secția ORL - Psihiatrie	C1	366
2	Secția Oncologie	C2	368
3	Corp principal Spital Municipal P+5	C3	365
4	Serviciu anatomie patologică	C4	369
5	Cazan abur la Centrala termică	C5	fn
6	Magazie de alimente	C6	524
7	Magazie de materiale	C7	522
8	Pavilion boli infecțioase	C8	367
9	Stație oxigen	C9	fn
10	Depozit combustibil solid	C10	33
11	Camera de oxigen	C11	370
12	Gospodărie anexă - magazie	C12	44
13	Gospodărie anexă - grajd	C13	46
14	Teren intravilan , curti-construcții , 26355 mp	NC 85817	

Proprietar	Municipiul Câmpulung -Domeniul public ;
Cod postal	115100 ;

Data inspectiei	11 08 2025 ; inspectia s-a realizat de evaluator autorizat Cătănoiu Mirel , in prezenta reprezentantului utilizatorului ;
Data evaluarii	31 07 2025;
Curs valutar	1 eur = 5,0764 lei, afișat de BNR la data de referință a evaluării ;
Data finalizare raport	13 08 2025;
Scopul evaluarii	Inregistrare in contabilitate a valorii juste ;
Tipul valorii	Valoarea justa a imobilelor este de 48.701.839,44 lei , detaliată astfel :

Nr. crt.	Denumire mijloc fix	Pozitie plan topo	Număr inventar domeniu public HG 447/2002	Valoare justa (lei)
1	Secția ORL - Psihiatrie	C1	366	1.236.058
2	Secția Oncologie	C2	368	1.997.478
3	Corp principal Spital Municipal P+5	C3	365	36.395.111
4	Serviciu anatomie patologică	C4	369	310.436
5	Cazan abur la Centrala termică	C5	fn	2.936.705
6	Magazie de alimente	C6	524	78.796
7	Magazie de materiale	C7	522	23.140
8	Pavilion boli infecțioase	C8	367	2.052.110
9	Stație oxigen	C9	fn	32.892
10	Depozit combustibil solid	C10	33	18.877
11	Camera de oxigen	C11	370	236.406
12	Gospodărie anexă - magazie	C12	44	17.127
13	Gospodărie anexă - grajd	C13	46	7.273
14	Teren intravilan , curti-construcții , 26355 mp	NC 85817		3.359.429,79
	Total			48.701.839,44

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

SC TOTAL ROM PROIECT
Membru Corporativ ANEVAR

CĂTĂNOIU MIREL VASILE
Evaluator autorizat EPI
Legitimatie 11242 valabila 2025



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



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

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de SC TOTAL ROM PROIECT SRL, prin evaluator autorizat Cătănoiu Mirel Vasile , Membru Titular ANEVAR, specializat EPI, posesor legitimatie nr.11242 , valabila 2025 .

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

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

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

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025.

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client: Municipiul Câmpulung

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

Utilizator desemnat : Municipiul Câmpulung

3. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru estimarea valorilor juste .

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

4. Identificarea imobilului supus evaluarii

Denumire: Obiectul evaluarii il constituie:

Nr. crt.	Denumire mijloc fix	Pozitie plan topo	Număr inventar domeniu public HG 447/2002
1	Secția ORL - Psihiatrie	C1	366
2	Secția Oncologie	C2	368
3	Corp principal Spital Municipal P+5	C3	365
4	Serviciu anatomie patologică	C4	369
5	Cazan abur la Centrala termică	C5	fn
6	Magazie de alimente	C6	524
7	Magazie de materiale	C7	522
8	Pavilion boli infecțioase	C8	367
9	Stație oxigen	C9	fn
10	Depozit combustibil solid	C10	33
11	Camera de oxigen	C11	370
12	Gospodărie anexă - magazie	C12	44
13	Gospodărie anexă - grajd	C13	46
14	Teren intravilan , curti-construcții , 26355 mp	NC 85817	

Cod postal : 115100
Proprietar : Municipiul Câmpulung – Domeniul Public .

5. Tipul valorii

Se estimează Valoarea de piață. Aceasta este definită ca: *"Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile sunt acționate fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere"*. Valoarea estimată nu va conține TVA.

6. Data evaluării:

Data inspecției : 11.08.2025; inspecția s-a realizat de evaluator autorizat Cătănoiu Mirel .
Data evaluării : 31 07 2025.
Curs valutar : 1 eur = 5,0764 lei, afișat de BNR la data de referință a evaluării.
Data finalizării raportului: forma scrisă a raportului a fost finalizată în 13 08 2025

7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul reperului analizat, împreună cu informațiile culese la inspecția vizuală, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Cu excepția aspectelor reliefate în raport la Cap. Ipoteze speciale, nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării. Conform constatărilor la inspecție, s-a constatat că amplasamentul subiect este utilizat în scop autorizat, fiind estimat în această ipoteză.

8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate în raport au fost preluate din surse diferite.

- informațiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de către proprietar ;
- informațiile referitoare la datele de piață utilizate în evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate în anunțuri imobiliare, presa locală etc;
- informațiile generale referitoare la rentabilitatea așteptată, preturi, proiecte și costuri de investiții a unor proprietăți similare au fost preluate din studiile pentru România ale unor companii multinaționale de consultanță ;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare a bunurilor 2025, valabile la data evaluării;
- Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
- Bibliografie ANEVAR și IROVAL

Informații din *mass-media* aferente mișcărilor imobiliare. Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.

9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspecte juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în formă necertificată, așa cum acestea furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile, în afara cazului în care a fost identificată, sau indicată de către proprietar o neconformitate, litigiu, situație juridică atipică.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. Măsurătorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situațiile în care nu există documentații cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicată.

Urbanism:

- se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Mediu

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

Metodologie

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

Consultanta viitoare:

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

Alte date

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale.
- Valoarea estimata in prezentul raport nu reprezinta valoare de asigurare.

Ipoteze speciale:

Imobilul a fost evaluat in ipoteza ca este liber de sarcini.

Prezentul raport de evaluare nu poate fi utilizat decat pentru scopul declarat .

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor

11. Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025**, compuse din:

SEV100 – Cadrul general al evaluarii ;

SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii

SEV102 – Tipuri ale valorii ;

SEV103 – Abordari in evaluare ;

SEV 104 - Informatii si date de intrare ;

SEV 105 - Modele de evaluare ;

SEV 106 - Documentare si raportare ;

SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;

Ghidurile de evaluare

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

SEV100 – Cadrul general al evaluarii ;
SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii
SEV102 – Tipuri ale valorii ;

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

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

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridică

Au fost prezentate următoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate:

- Hotărârea de Guvern 447/16 05 2002 privind atestarea bunurilor aparținând domeniului public al județului Argeș, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Argeș;
- Plan de amplasament și delimitarea imobilului întocmit de Geotopocad Concept SRL prin Dumitrescu Ioana Sorina;
- Adeverința 23136/01 08 2018 emisă de Primăria Municipiului Câmpulung;

2. Date despre zona, localitate, 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. Majoritatea locuitorilor sunt români (85,14%), cu o minoritate de romi (1,36%), iar pentru 13,36% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (82,09%), iar pentru 14,43% nu se cunoaște apartenența confesională.

Acces auto și pietonal pe strada asfaltată.

- Unități comerciale: la distanță medie;
- Unități de învățământ: amplasate la distanță mică – Școli Generale și Liceu;
- Unități medicale: pe terenul obiect al evaluării se află Spitalul Municipal;
- Sedii de bănci: amplasate la distanță mică;
- Muze: amplasate la distanță medie;
- Instituții de cult: la distanță medie;
- Parcuri: spații verzi la distanță medie;
- Lacuri: la distanță mare.

Utilități:

- Retea urbană de energie electrică: existentă;
- Retea urbană de apă: existentă;
- Retea urbană de termoficare: inexistentă;
- Retea urbană de gaze: existentă;
- Retea urbană de canalizare: existentă;
- Retea urbană de telefonie: existentă;

Artere de circulație:

- Auto: acces auto la drumuri publice. Calitatea rețelilor de transport: asfaltate cu circulație pe ambele sensuri și câte o bandă de circulație pe fiecare sens;
- Magistrale metrou: nu este cazul;
- Trasee suprafata:
- Stație de autobuz și microbuz la distanță mică;
- Feroviar: gara este amplasată la distanță mică;
- Naval: nu este cazul.

Ambient

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

3. Descrierea proprietăților imobiliare

3.1. Descrierea terenului

In descrierea si analiza amplasamentului / terenului sunt expuse toate caracteristicile fizice si influenta acestora asupra valorii , analizand si proprietatile invecinate . Cele mai importante caracteristici fizice ale terenurilor sunt :

-dimensiunea si forma terenului (Diferentele dintre dimensiunea terenurilor pot afecta valoarea proprietatii , deoarece adesea utilitatea functionala a unui teren rezulta adesea dintr-o marime ideala , optima sau dintr-un raport lungime-latime,de asemenea o forma neregulata poate influenta negative valoarea de piata a amplasamentului)

-influenta coltului (Proprietatile cu deschidere la doua sau mai multe strazi influenteaza valoarea unitara a terenului .Amplasamentele pe colt pot avea o utilitate mai mare deoarece permit mai multa flexibilitate in amplasarea constructiilor sau in parcelarea terenurilor . Pentru proprietatile comerciale o amplasare pe colt asigura o ;expunere suplimentara cat si posibilitatea de acces de pe strazi diferite catre depozit si spatiu de vanzare , sau pentru blocurile de locuinte- acces in scara blocului si acces parcare , sau pozitionare apartament cu vedere pe mai multe laturi) .

-potentialul de crestere prin comasare(Cresterea utilitatii prin combinarea a doua sau mai multe amplasamente sub incidenta unui singur drept de proprietate. Este posibil ca amplasamente reunite sa aiba impreuna o valoare unirara mai mare decat in cazul in care sunt separate , prin comas are sporindu-se valoarea lor) ;

-topografia(Conturul,suprafata perimetrul, inclinarea reprezinta caracteristici generale care influenteaza valoarea amplasamentului);

-retelele de utilitati(Utilitatile exterioare pot fi asigurate public sau privat sau poate exista necesitatea dezvoltarii unor sisteme de utilitati chiar pe amplasament , cum ar fi fose ,puturi de apa etc; In general din analiza ariei ,a cartierului sau a zonei se evidentiaza si disponibilitatea acestora pe amplasamentul evaluat).

-amenajarile terenului (Amenajarile terenului afecteaza valoarea. Calitatea, conditiile si adecvarea retelelor de utilitati si a altor amenajari influenteaza utilizarea si valoarea terenului);

-accesibilitatea(Accesul la amplasamente influenteaza valoarea acestuia , deoarece , in cele mai multe cazuri, parcarile, localizarea, starea strazilor invecinate sunt importante pentru utilizarea terenului) .

Schita teren , amplasament	
Numar cadastral	Terenul este identificat cu numărul cadastral 85817 in CF 85817 a localității Câmpulung
Localizarea: (adresa)	Municipiul Campulung , str. Doctor Costea , nr. 8 , județul Arges . Accesul se poate face si din str. Elena Doamna , str. Matei Basarab , str. Matei Tican Rumano .
Caracteristici principale (suprafete)	Suprafata masurata 26355 mp
Categoria de folosinta , regim juridic	categorie de folosinta curti constructii , regim juridic : intravilan;
Raportul laturilor	favorabil : deschidere aproximativ 500 m
Forma in plan	Neregulata ;
Topografie	Declivitate mica
Utilitati	Apa , energie electrică , canalizare , gaz metan
Vecinatati:	N: strada Matei Tican Rumano , domeniu public , Pană Nicolae
	V : domeniu public si proprietate cu NC 2564
	S: str. Doctor Costea
	E: str. Elena Doamna , str. Matei Basarab
Concluzii	Suprafata masurata 26355 mp . Terenul este imprejmuit in totalitate Terenul are acces la 4 căi de acces Vecinatatile terenului sunt constituite din drumuri de acces si proprietăși cu destinație rezidențială . Teren fara expunere la inundatii sau alunecari de teren , poluari sau alte pericole naturale

3.2. Descrierea clădirilor

3.2.1. Secția ORL – Psihiatrie

- pozitie plan topo : C1
- numar de inventar : 366
- valoare de inventar : 216.390,62 lei
- nivel de inaltime : P+1
- suprafata construita :424 mp ;
- suprafata desfasurata : 848 mp ;
- anul constructiei : 1942 ;
- structura de rezistenta : cu fundații continue din beton , zidărie portantă din cărămidă ;
- inchideri : din zidărie , cu izolație din vată minerală si tencuiala decorativă ;
- acoperis : cu astereala din lemn si invelitoarea din tiglă metalică ;
- finisaje : tamplarie PVC cu geam termopan , pardoseli din mozaic , pereti tencuiti , gletuiti si vopsiti ;
- instalatii : curent electric : iluminat fluorescent si prize , incalzire centrală , apa curentă , canalizare , gaz metan ;
- stare fizică , este bună , clădire cu structura puternică de rezistență , finisaje medii , întreținute , instalatii functionale .

Plansa foto



3.2.2. Sectia Oncologie

- pozitie plan topo : C2 ;
- numar de inventar : 368 ;
- valoare de inventar : 886.023,50 lei
- nivel de inaltime : D+P ;
- suprafata construita : 913 mp ;
- suprafata desfasurata : 1002 mp ;
- anul constructiei : 2022 ;
- structura de rezistenta .cu fundații continue din beton , zidărie portantă din cărămidă , placă din beton peste parter ;
- inchideri din zidărie , izolație din vată mineral si tencuiala decorativă
- acoperis : tip terasă necirculabilă , izolată termic si hidrofug ;
- finisaje : tamplarie PVC cu geam termopan , pardoseli reci , pereti tencuiti , gletuiti si vopsiti ;
- instalatii : iluminat fluorescent si prize , incalzire centrală , apa curentă , canalizare , gaz metan ;
- stare fizică este bună , clădire cu structura puternică de rezistență , finisaje medii , întreținute , instalatii functionale .

Plansa foto



3.2.3. Corp principal Spital Municipal D+P+5

- pozitie plan topo : C3 ;
- numar de inventar : 365 ;
- valoare de inventar : 35.807.473,47 lei ;
- nivel de inaltime : D+P+5E ;
- suprafata construita : 2287 mp ;
- suprafata desfasurata : 11124 mp ;
- anul constructiei : 1984 ;
- compartimentare in spatiu de primire UPU , bloc operator , sectie radiologie si tomografie , sectia reanimare si terapie intensive , sectie tratament pacienti , sectie tratament ambulatoriu , farmacie , sectie sterilizare pentru instrumente medicale , sectie laboratoare pentru analize medicale , zone de servit masa , zona administrative ;
- structura de rezistenta cu cadre din beton armat ;
- inchideri din zidărie , construcția este in curs de reabilitare termică ;
- acoperis : cu astereala de lemn si invelitoarea din tablă tiglată ;
- finisaje : tamplarie din PVC cu geam termopan , pereti gletuiti , vopsiti , partial placați cu faianță ; pardoseli placate cu PVC de folosință specială , gresie sau mozaic ;
- instalatii : apa curenta , canalizare , gaz metan , incalzire in regim de incalzire central , partial climatizare , oxigen tehnic , lift personal si lift de marfă ;
- stare fizică : bună , constructie cu structura puternică de rezistență , finisaje intretinute , instalatii funcționale.

Plansa foto



3.2.4. Serviciu anatomie patologică

- pozitie plan topo : C4 ;
- numar de inventar : 369 ;
- valoare de inventar : 16,40 lei ;
- nivel de inaltime : parter ;
- suprafata construita : 171 mp ;
- suprafata desfasurata : 171 mp ;
- anul constructiei : 1941 ;
- structura de rezistență cu fundații continue din beton , pereti portanți din zidărie ;
- inchideri : zidarie din caramidă , tencuiți si finisati cu praf de piatră ;
- acoperis : cu astereală de lemn si invelitoare din țiglă ceramică ;
- finisaje : tamplarie din PVC cu geam termopan , pardoseli placate cu mozaic , pereti tencuiti si gletuiti la interior , partial placate cu faianta ;
- instalatii iluminat fluorescent si prize , încălzire centrală , apa curentă , canalizare , gaz metan ;
- stare fizică este bună , construcție intretinută , finisaje medii , instalatii functionale .

Plansa foto



3.2.5.Cazan abur la central

- pozitie plan topo : C5 ;
- numar de inventar : fn ;
- valoare de inventar : 258.946,27 lei ;
- nivel de inaltime : P+1 cu subsol tehnic ;
- suprafata construita : 620 mp ;
- suprafata desfasurata : 1320 mp ;
- anul constructiei : 2014
- structura de rezistenta : cu fundatii izolate , stalpi si grinzi din beton armat , placă de beton peste parter si peste etaj ;
- inchideri din zidărie , finisate la exterior cu praf de piatră ;
- acoperis : tip terasă necirculabilă , izolată termic si hidroizolată ;
- finisaje : pardoseli reci , pereti tencuiti si gletuiti la interior , tamplărie PVC cu geam termopan ;
- instalatii electrice mono si trifazice , încălzire centrală , apa curentă , canalizare , gaz metan ;
- stare fizică : bună , clădire întreținută , funcțională .

Plansa foto



3.2.6. Magazie de alimente

- pozitie plan topo : C6 ;
- numar de inventar : 524 ;
- valoare de inventar : 1,67 lei ;
- nivel de inaltime : parter ;
- suprafata construita :155 mp ;
- suprafata desfasurata : 155 mp ;
- anul constructiei : 1925 ;
- structura de rezistenta cu fundatii continue din beton , pereți portanți din zidarie ;
- inchideri din zidărie ;
- acoperis : tip terasa necirculabilă izolată ;
- finisaje :usi acces metalice ;
- instalatii : curent , apa , canalizare ;
- stare fizică : satisfăcătoare ;

Plansa foto



3.2.7. Magazie de materiale

- pozitie plan topo : C7 ;
- numar de inventar :522 ;
- valoare de inventar : 2,54 lei ;
- suprafata construita :44 mp ;
- suprafata desfasurata : 44 mp ;
- anul constructiei : 1960 ;
- structura de rezistenta cu pereti portanti din zidărie de cărămidă ;
- inchideri din zidărie ;
- acoperis : cu invelitoare din tablă neagră si structură de susținere din lemn ;
- finisaje : usa acces din PVC , pardoseală betonată .
- instalatie electrică ;
- stare fizică : nesatisfăcătoare , clădire cu uzura fizică si morală avansată , tablă ruginită , tencuiala la exterior parțial desprinsă .

Plansa foto



3.2.8. Pavilion boli infectioase

- pozitie plan topo : C8;
- numar de inventar : 367 ;
- valoare de inventar : 317.232,93 lei ;
- nivel de inaltime : parter ;
- suprafata construita : 669 mp ;
- suprafata desfasurata : 669 mp ;
- anul constructiei : 1971 ;
- structura de rezistență cu fundații continue din beton , pereti portanți din zidărie ;
- inchideri : zidarie din caramidă , tencuiți si finisati cu praf de piatră ;
- acoperis : cu astereală de lemn si invelitoare din țiglă ceramică ;
- finisaje : tamplarie din PVC cu geam termopan , pardoseli placate cu mozaic , pereti tencuiti si gletuiti la interior , partial placate cu faianta :
- instalatii iluminat fluorescent si prize , încălzire centrală , apa curentă , canalizare , gaz metan ;
- stare fizică este bună , construcție intretinută , finisaje medii , instalatii functionale .

Planșă foto



3.2.9. Statie de oxigen

- pozitie plan topo : C9
- numar de inventar :fn
- valoare de inventar : 0,36 lei
- suprafata construită : 21 mp ;
- anul constructiei : 2022
- structura de rezistenta
- construcție specială formată din placă armată din beton si imprejmuire din gard metalic din plasă de sarmă profilată cu inaltimea de 1,80 m. Echipamentele existente in interiorul perimetrului imprejmuit nu constituie obiectul evaluarii , acestea nefiind de natura clădirilor sau construcțiilor special .
- starea fizică este bună : amenajarea este funcționată , întreținută .

Planșă foto



3.2.10. Depozit combustibil solid

- pozitie plan topo : C10 ;
- numar de inventar : 33 ;
- valoare de inventar : 12,57 lei ;
- nivel de inaltime : parter ;
- suprafata construita : 43 mp ;
- suprafata desfasurata : 43 mp ;
- anul constructiei : 1955 ;
- structură de rezistență cu fundație continuă din beton , pereti din zidărie , placă din beton peste parter;
- inchideri din zidărie , tencuită la interior si exterior ;
- acoperis tip terasa necirculabilă , izolată termic si hidrofug ;
- finisaje : pardoseală betonată ;
- stare fizică este satisfăcătoare : construcție cu finisaje inferioare , neintreținute .

Planșă foto



3.2.11.Camera de oxigen

- pozitie plan topo : C11 ;
- numar de inventar :370 ;
- nivel de inaltime : parter ;
- valoare de inventar : 4.084,69 lei ;
- suprafata construita : 251 mp ;
- suprafata desfasurata : 251 mp
- anul constructiei : 1976 ;
- structură de rezistență cu fundație continuă din beton , pereti din zidărie , placă din beton peste parter;
- inchideri din zidărie , tencuită la interior si exterior ;
- acoperis tip terasa necirculabilă , izolată termic si hidrofug , partial plăci azbociment ;

- finisaje : pardoseală betonată ;
- stare fizică este satisfăcătoare : construcție cu finisaje inferioare , neîntreținute .

Planșă foto



3.2.12. Gospodarie anexa – magazie

- pozitie plan topo: C12
- numar de inventar : 44 ;
- valoare de inventar : 1,56 lei ;
- nivel de inaltime : parter :
- suprafata construita : 103 mp ;
- suprafata desfasurata : 103 mp ;
- anul constructiei: 1960 ;
- structura de rezistenta cu fundații continue din beton , pereti portanți din zidărie , tavan din paiantă,
- inchideri din zidărie de caramidă ;
- acoperis cu invelitoare din tiglă si structura de susținere din lemn
- finisaje : pardoseala betonata , tamplarie din lemn :
- instalații : fără ;
- stare fizică : nesatisfăcătoare , construcție nefuncțională , degradata , cu tavanul partial căzut , cu posibilitate de prăbușire .

Plansa foto



3.2.13 Gospodarie anexa – grajd

- pozitie plan topo : C13 ;
 - numar de inventar : 46 ;
 - valoare de inventar : 2,44 lei ;
 - nivel de inaltime : parter ;
 - suprafata construita : 160 mp ;
 - suprafata desfasurata : 160 mp ;
 - anul constructiei : 1960 ;
- structura de rezistenta cu fundatii continue din beton , pereti portanți din zidărie , fără tavan ,
- inchideri din zidărie de caramidă ;
 - acoperis cu invelitoare din tigla si structura de susținere din lemn
 - finisaje : pardoseala betonata , fără tamplărie ;
 - instalații : fără ;
 - stare fizică : nesatisfăcătoare , construcție nefuncțională , degradată , prăbusită in mare parte .

Planșă foto



4. Date privind impozitele si taxele

În conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al Municipiului Campulung , bunurile aflate in domeniul public sunt scutite de impozite .

5. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

Pe piata imobilara locala, sunt vizate terenurile intravilane atat pentru scop de tranzactii cat si pentru amenajarea spații de comerciale, de producție ori de depozitare. În prezent piata este într-o stare de cvasistabilitate, însă oferta devansează în ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza ca în ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita în principal rigorilor crescute la accesul la finantari. Se poate considera ca piata terenurilor intravilane este în usoara crestere. În cazul proprietatii evaluate exista suficiente proprietati cu atractivitate egala.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Consideratii generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale

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

- a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
- c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
- d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru;
- e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

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

Analiza pietei imobiliare reprezinta procesul de identificare si studierea pietei unei proprietati imobiliare , pentru a determina daca exista o piata pentru proprietatea imobiliara , in cazul nostru proprietati , terenuri intravilane , categoria de folosina curti constructii situate in municipiul Câmpulung .

Pentru a evidentia conformarile pietei , pentru o anumita utilizare, evaluatorul identifica relatia intre cererea si oferta concurentiala de pe piata analizata – curenta si viitoare . Această relatie arata gradul de echilibru care caracterizeaza piata curenta si conditiile ce ar caracteriza piata dupa o perioada de prognoza .

Procesul analizei pietei, se face in 6 pasi :

1 . Definirea produsului imobiliar

Segmentarea pietei se impune a fi efectuata inca de la inceput , pentru a reduce eforturile si a cauta cauterile spre a gasi cele mai bune informatii cu grad mare de asimilare proprietatii de evaluat . Analiza pietei specifice presupune cercetarea conditiilor pietei imobiliare specifice proprietatii subiect , precum si examinarea cererii si ofertei si a ariei geografice de piata . Proprietatile imobiliare evaluate sunt compuse din terenuri intravilane situate in municipiul Câmpulung .

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

Forma amplasamentului, topografia, categorii de folosinta , vecinatatile amplasamentelor , utilitatile edilitare au fost descrise la capitolul anterior

Aceste atribute constituie baza pe care s-a facut selectia comparabilelor .

2 . Delimitarea pietei.

Segmentarea pietei se impune a fi efectuata inca de la inceput , pentru a reduce eforturile si a cauta cauterile spre a gasi cele mai bune informatii cu grad mare de asimilare proprietatii de evaluat.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori:

- tipul proprietății- terenuri intravilane ;
- utilizarea – teren liber , categorie de folosință curți constructii
- potențialii utilizatori – persoane fizice și juridice ;
- utilități disponibile : energie electrică, apă și canalizare ;
- aria pieței –locală , au fost identificate suficiente date de piață la nivelul municipiului Campulung

Luând în considerare datele prezentate mai sus, în urma cărora constat că zona municipiului Campulung este una dinamică, cu o populație în creștere, consider că drepturile de proprietate analizate au o piață certă de valorificare în zona analizată, poziționarea mediană în cadrul localității avântajând amplasamentul în ipoteza valorificării acestuia.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică pentru proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare se definește ca fiind piața terenurilor intravilane din zona municipiului Campulung și din zone similare. În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (chiriași) pentru proprietățile subiect. Pentru aceasta se urmăresc activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea.

Pe piete 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 cererii , valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere , fiind astfel influențată de cererea curentă . Cererea poate fi analizată sub cele 2 dimensiuni ale sale : cantitativ și calitativ .

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

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

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

- familiile tinere care obțin un venit destul de mare care să le permită accesarea unui credit bancar pentru achiziția de teren în scopul edificării unei locuințe;
- persoane juridice;
- speculanți pe piața imobiliară – care cumpără imobile valorificate forțat.

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

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

Potențialii cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat mediu. Profilul potențialului cumpărător , cel mai probabil o persoană fizică.

4. Analiza ofertei

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață

Oferta de proprietăți similare este compusă din proprietăți aflate în zona mediană și din proprietăți de substituție localizate în zone similare ca și atractivitate cu acces facil la drumuri asfaltate .

Oferta de terenuri intravilane amplasamente pentru vânzare în municipiul Campulung și în zone învecinate similare se compune în principal din ofertele proprietarilor persoane fizice și juridice.

Piața terenurilor din municipiul Campulung este împărțită în:

- terenuri situate în zona centrală și mediană.
- terenuri situate în zona periferică.

Având în vedere tipul proprietății evaluate – amplasament în intravilanul municipiului Campulung se va

analiza numai segmentul de piață caracteristic, piața locală a proprietăților comparabile.

Preturile terenurilor libere, în zonă, variază foarte mult, în funcție de acces, deschidere, accesul la utilități, forma și suprafața terenului un interval mai des întâlnit fiind de 30-38 eur/mp.

Se anticipează că nivelul preturilor vor rămâne constante în următoarea perioadă, la fel și numărul tranzacțiilor.

Astfel că ofertele de amplasamente sunt variate în general loturi de 1000-3000 mp fiind cautate pentru dezvoltări rezidențiale de case unifamiliale, în timp ce suprafețele mai mari sunt cautate fie pentru dezvoltări comerciale/industriale fie pentru dezvoltări de proiecte rezidențiale.

Există suficiente proprietăți similare în zona de amplasare și în zonele învecinate, similare calitativ cu cea evaluată.

5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

6. Previziunea captării proprietății subiect

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitive cunoscute.

Nivelul cererii solvabile va depinde de posibilitatea obținerii de finanțări și de posibilitatea persoanelor juridice de a-și achita ratele, în corelație cu veniturile pe care le obțin. Zona a fost, este și va fi căutată de persoane fizice dornice să achiziționeze astfel de terenuri pentru edificarea de locuințe, fiind în apropierea zonei centrale a municipiului Câmpulung.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai buna utilizare (CMBU) este definita de standarde ca fiind “cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate”. Evaluarea activelor la valoarea de piata porneste de la conceptul de cea mai buna utilizare care reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare. Cea mai buna utilizare se refera la utilizarea probabila rationala si utilizarea legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, realizabila financiar si care rezulta într-o valoare maxima. Cea mai buna utilizare este determinata de fortele competitive de pe piata

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

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

În zona, terenurile sunt utilizate preponderent pentru amplasarea de locuinte P, P+1.

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

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

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

În imediata vecinătate a amplasamentelor am observat amplasamente construite și amplasamentele libere și au fost trase următoarele concluzii:

- majoritatea amplasamentelor construite sunt ocupate cladiri rezidentiale case P, P+1 ;
- în vecinatate s-au identificat câteva amplasamente în curs de dezvoltare;
- terenul are categorie de folosinta curti constructii in concluzie cea mai posibila buna utilizare este de teren curti constructii .

Testul de permisivitate legală

Observarea vecinătăților nu relevă aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea de locuinte P+1, P+2. Nu se identifica nici un fel de constrangeri care sa afecteze regimul tehnic permis al dezvoltarii .

Ca urmare consider că utilizarea ca teren curti constructii **este permisă legal**.

Testul de posibilitate fizică

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

În concluzie analizand documentatia cadastrala, vecinatatile apreciez că utilizarea ca teren curti constructii **este fizic posibilă**

Testul fezabilității financiare

Este permisă legal și posibilă fizic, după cum am arătat anterior, edificarea unor cladiri în zona .

Dimensiunile terenurilor sunt medii, în zonă existând și terenuri mai mici dar și terenuri mai mari cu construcții edificate pe ele, ceea ce înseamnă că dezvoltarea economică locală poate susține din punct de vedere financiar dezvoltarea imobiliară pe amplasamentul evaluat.

Ca urmare, concluzionez ca utilizarea amplasamentelor pentru constructii **este fezabilă financiar**.

Testul valorii maxime

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

Concluzii:

- cea mai bună utilizare este cea de teren curti constructii ;
- aceasta poate fi pusa in practica imediat, neexistând opreliști identificate în acest sens;

cel mai probabil cumpărător va fi utilizatorul final – persoana fizică sau juridica care dorește construirea unor constructii respectand standardele zonei .

V. EVALUARE

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

5.1. Evaluarea terenului

Abordarea prin piață: Abordarea prin piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Informațiile privind vânzările comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii.

Metoda comparațiilor directe sau metoda de comparație a vânzărilor – este guvernata de principiul substitutiei, care este un principiu de prim rang și care spune că „nici un investitor prudent nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare decât cel cu care ar putea cumpara o altă proprietate, cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”.

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

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

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

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

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. **Planificarea** – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, utilizarea, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
 2. **Colectarea** – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.
 3. **Analiza** – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
 4. **Diseminarea** – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.
- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.

- Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect(caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

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

Comparabile teren intravilan cu suprafata 26355 mp

FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER				
	<i>SUBIECT</i>	<i>Comparabila A</i>	<i>Comparabila B</i>	<i>Comparabila C</i>
Suprafață (mp)	26355	1071	2400	7200
Preț ofertă/vânzare (€/mp)	-	35	30	38
Tipul comparabilei	-	Oferta	Oferta	Oferta
Drept de proprietate transmis	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Condiții de finanțare	Echivalent numerar	Echivalent numerar	Echivalent numerar	Echivalent numerar
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Condiții de piață CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
Localizare	municipiul Campung , strada Doctor Costea , nr. 8 , județul Arges	municipiul Campulung , strada Gruului	municipiul Campulung , zona Liceului Pedagogic	municipiul Campulung , strada Crețisoara
Suprafață (mp)	26355	1071	620	7200
Amenajări exterioare	stradă asfaltată	Stradă asfaltată	strada asfaltată	Stradă asfaltată
Topografie/relief	Teren in pantă lină	Teren plan	Teren in panta lina	Teren plan
Formă în plan	Neregulata	Similară	Similară	Similară
Utilități disponibile	Energie el./gaz la limită	Energie el./gaz la limită	Energie el./gaz la limită	Energie el./gaz la limită
Zonare	Nu există restricții urbanistice;	Similar	Similar	Similar

Valoare de piata teren cu suprafata 26355 mp determinata in urma abordarii prin piata este 3.359.429,79 lei .

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

Tehnici (metode) alternative de evaluare .

A. Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

B. Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. *Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.*

Proceduri de capitalizare a venitului

C. Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
- d) dacă există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

D. Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

E. Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali; metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF); Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/oferte de loturi mari comparabile sunt rare.

Tehnicile (metodele) alternative menționate anterior nu au fost folosite în prezenta evaluare fiind considerate neaplicabile sau nerelevante în cazul proprietății evaluate.

5.2. Evaluarea clădirilor și construcțiilor speciale

Abordarea pe bază de costuri:

Pentru estimarea valorii de piață prin această abordare, evaluatorul estimează separat valoarea construcției și valoarea terenului. În funcție de cantitatea de informații utilizată abordarea prin costuri poate conduce la o indicație a valorii de piață. S-a utilizat costul de înlocuire, respectiv metoda costurilor segregate. În funcție de specificul pieței locale, de dinamica tranzacțiilor și accesul la finanțare, de veniturile participanților la piață, de existența dezvoltatorilor precum și de așteptările și riscul asumat al acestora, costul de înlocuire poate include și un profit al dezvoltatorului. Pentru proprietatea evaluată profitul dezvoltatorului a fost estimat cu ajutorul analizei datelor de piață și a interviului cu dezvoltatorii. Quantumul profitului dezvoltatorului utilizat în prezentul raport este valabil numai pentru proprietăți comparabile, amplasate în zona analizată sau în zone cu o atractivitate egală.

Metoda reflectă ca participanții pe piață recunosc o **relație** între **valoare** și **cost**.

Aplicarea acestei metode implică următoarele etape procedurale:

- estimarea valorii terenului în ipoteza că este liber și disponibil pentru a fi realizată cea mai bună utilizare a sa;
- determinarea valorii de înlocuire;
- estimarea deprecierei cumulate;
- determinarea valorii ramase a construcțiilor (a costului de înlocuire net) prin deducerea deprecierei cumulate din valoarea de înlocuire;
- adăugarea valorii terenului pentru a se obține valoarea întregii proprietăți.

Abordarea prin cost stabilește valoarea proprietății imobiliare prin estimarea costului de investiție a unui imobil nou cu o utilitate egală. În cazul proprietăților vechi, abordarea ia în considerare o estimare a deprecierei care include atât deprecierea fizică, cât și deprecierea funcțională și externă.

Costul de înlocuire se referă la construirea unei clădiri cu utilitate comparabilă, folosind proiectele și materialele utilizate în mod curent pe piață.

Costul de înlocuire net (CIN) este o metodă acceptabilă pentru obținerea unui substitut pentru valoarea de piață a proprietăților imobiliare cu piața limitată și a celor specializate.

$$\text{CIN} = \text{CIB} (1 - \text{Depr.}_{\text{fiz.}}) \times (1 - \text{Depr.}_{\text{funct.}}) \times (1 - \text{Depr.}_{\text{ex.}}),$$

în care:

- CIB : costul de înlocuire brut ;
- Depr. _{fiz} : deprecierea fizică;
- Depr. _{funct} : deprecierea funcțională;
- Depr. _{ext} : deprecierea externă.

Determinarea costului de înlocuire brut CIB se face cu metoda costurilor segregate . Această metodă constă într-o procedură de estimare a costurilor de construire, conform căreia costul total al construcției se

estimează prin însumarea costurilor unitare ale diferitelor elemente ale construcției. Utilizând această metodă, evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe totalitatea costurilor necesare (directe și indirecte) pentru realizarea fiecărei unități relevante din elementul constructiv analizat (metru pătrat, metru cub, metru liniar, bucată etc.), pornind de la standarde de cost sau cataloage de prețuri. Estimările costului segregat se fac utilizând costuri normate pentru componente structurale a fi instalate.

Conceptul de unitate segregată nu se limitează doar la unitățile de măsură liniare, de volum sau de arie. El poate fi aplicat și costului componentelor complete instalate cum ar fi costul unui acoperiș prefabricat, livrat și ansamblat.

Toate costurile unitare sunt apoi totalizate pentru a stabili costul estimat al tuturor construcțiilor (costuri directe și indirecte).

Evaluarea imobilului prin această metodă s-a făcut utilizându-se lucrarea „Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire CLĂDIRI ÎNȘIRUITE, CLĂDIRI CUPLATE, APARTAMENTE ÎN BLOCURI TURN, CLĂDIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI ȘI CĂMINE DE BĂTRÂNI, Editura IROVAL 2021, autor Ing. Corneliu Șchiopu, MAA, pe baza fișelor menționate în anexele de calcul.

Lucrarea prezintă costurile unitare, pe mp suprafață desfășurată sau arie utilă, pe categorii de lucrări, necesare realizării lucrării, luând în calcul un curs valutar de 5,0764 lei/EURO și un TVA de 19% - valabil la 31 07 2025. S-au utilizat indicii de corecție pentru 2024-2025 care iau în calcul TVA de 19%.

Costul de înlocuire brut (CIB) se calculează ca produs între suprafața desfășurată a clădirii evaluate și prețul unitar curent aferent construirii unei clădiri noi:

$$CIB = \text{preț unitar} * S_d$$

Deprecierea este o pierdere de valoare a proprietății din orice cauza. Este diferența între costul de înlocuire a proprietății și valoarea ei de piață.

Deprecierea fizică se estimează ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- durata de viață consumată, respectiv rămasă pentru structura de rezistență;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora și durata lor normală de viață;
- nivelul deprecierei fizice a bunului s-a orientat după rezultatul inspecției în teren.

$$D_{fiz} (\%) = \frac{D_{uc}}{D_{ut}} \times 100 = \frac{D_{uc}}{D_{uc} + D_{ur}} \times 100,$$

în care:

D_{fiz}	= deprecierea fizică;
D_{uc}	= durata de utilizare consumată;
D_{ur}	= durata de utilizare rămasă;
D_{ut}	= durata de utilizare totală: $D_{ut} = D_{uc} + D_{ur}$

Estimarea vârstei efective a avut în vedere informațiile primite de evaluator privind durata de funcționare a mijlocului fix de evaluat (de obicei mai mică decât vârsta sa cronologică), reparațiile și modernizările suferite de acesta.

Deprecierea funcțională este determinată de defecte ale structurii, materialelor sau proiectului clădirii atunci când se face comparația cu cea mai bună utilizare și cu cele mai adecvate cerințe privind costul efectiv al proiectului funcțional la momentul evaluării. Deprecierea funcțională poate fi cauzată de o deficiență față de standarde și normele pietii, de supraadecvare. Deprecierea funcțională afectează o clădire în urma unor decizii legate de natura activităților derulate în imobilul respectiv. Un bun care era adecvat funcțional la momentul construcției sale, poate deveni neadecvat pe măsura ce standardele și materialele de construcție se schimbă.

Se poate aprecia că și deprecierea de ordin funcțional a unei clădiri, o înaltă a plafonului semnificativ mai mică sau mai mare în cazul de față, decât cea cerută în mod curent, de majoritatea utilizatorilor. În cazul supradimensionării sau “supraadecvării”, deprecierea funcțională se cuantifică prin cheltuielile de capital excedentare în comparație cu cea pentru activul echivalent modern.

Deprecierea externă este generată, în general, de factori externi proprietății, cum ar fi: degradarea condițiilor generale economice, schimbarea condițiilor de utilizare a proprietăților învecinate, diminuarea cererii, vecinătăți neatractive sau generatoare de poluare, reglementări și standarde locale, creșterea prețurilor la materiile prime, utilități, manopera etc.

Având în vedere destinația clădirilor evaluate și a faptului că nu pot constitui obiectul unor tranzacții pe piața liberă, deprecierea funcțională și externă au fost apreciate la cota 0.

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Adecvarea: in general in zona de influenta a proprietatii exista mai multe tranzactii cu proprietati constand in terenuri libere; astfel se poate concluziona ca abordarea prin piata este cea mai adecvata pentru proprietatile evaluate

Precizia: abordarea prin piață utilizeaza date de piata pentru evaluarea terenului; se apreciaza ca informatiile despre tranzactii cu proprietati comparabile sunt mult mai precise

Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin piață au fost utilizate cele mai multe date de piata;

Modul in care a fost realizata reconcilierea pentru această abordare, impreuna cu rezultatul reconcilierii, sunt prezentate dupa cum urmeaza:

pentru teren

Abordarea	prin piata
• adecvare	Foarte buna
• precizie	Foarte buna
• cantitatea si calitatea informatiilor	Buna – s-au obtinut informatii suficiente

pentru clădiri si construcții speciale

Abordarea	prin cost
• adecvare	buna
• precizie	buna
• cantitatea si calitatea informatiilor	buna – s-au obtinut informatii suficiente

Concluzionand , evaluatorul apreciaza ca valoarea estimata in cadrul abordarii prin piata reprezinta valoarea de piata a proprietatii pentru teren si abordarea prin cost pentru clădiri si construcții speciale .

Nr. crt.	Denumire mijloc fix	Pozitie plan topo	Număr inventar domeniu public HG 447/2002	Valoare justa (lei)
1	Secția ORL - Psihiatrie	C1	366	1.236.058
2	Secția Oncologie	C2	368	1.997.478
3	Corp principal Spital Municipal P+5	C3	365	36.395.111
4	Serviciu anatomie patologică	C4	369	310.436
5	Cazan abur la Centrala termică	C5	fn	2.936.705
6	Magazie de alimente	C6	524	78.796
7	Magazie de materiale	C7	522	23.140
8	Pavilion boli infecțioase	C8	367	2.052.110
9	Stație oxigen	C9	fn	32.892
10	Depozit combustibil solid	C10	33	18.877

11	Camera de oxigen	C11	370	236.406
12	Gospodărie anexă - magazie	C12	44	17.127
13	Gospodărie anexă - grajd	C13	46	7.273
14	Teren intravilan , curti-construcții , 26355 mp	NC 85817		3.359.429,79
	Total			48.701.839,44

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

SC TOTAL ROM PROIECT
Membru Corporativ ANEVAR



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

CĂTĂNOIU MIREL VASILE
Evaluator autorizat EPI
Legitimatie 11242 valabila 2025



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

VII. ANEXE

Anexe de calcul
Date despre vânzari si cotații
Documentele de proprietate si plan de amplasament

Anexe de calcul
Determinarea valorii justa a terenului

GRILA DATELOR DE PIAȚĂ

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	26.355	1.071,00	2.400,00	7.200,00
0	Pret oferta/vanzare (€/mp)		35,00	30,00	38,00
	Tipul comparabilei (tranzacție/ofertă)		Oferta	Oferta	Oferta
	Marja de negociere* din piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%
	Marja de negociere* din piața specifică (€/mp)		-3,50	-3,00	-3,80
	PRET TRANZACȚIE ESTIMATĂ ((€/mp)/mp)		31,50	27,00	34,20
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII					
1	DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		31,50	27,00	34,20
2	CONDIȚII DE FINANȚARE	Echivalent numerar	Echivalent numerar	Echivalent numerar	Echivalent numerar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT ((€/mp)/mp)		31,50	27,00	34,20
3	Conditii de vanzare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		31,50	27,00	34,20
4	Cheltuieli efectuate imediat după cumpărare	nu există	nu există	nu există	nu există
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare ((€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT ((€/mp)/mp)		31,50	27,00	34,20
5	Conditii de pietei	curente	curente	curente	curente
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare ((€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		31,50	27,00	34,20
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
6	LOCALIZARE	municipiul Campung , strada Doctor Costea , nr. 8 , județul Arges	municipiul Campulung , strada Gruifului	municipiul Campulung , zona Liceului Pedagogic	municipiul Campulung , strada Crețisoara
	Comparativ cu subiectul		similar	similar	similar

	Cuquantum ajustare %		10%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		3,15	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (€/mp)		34,65	27,00	34,20
7	CARACTERISTICI FIZICE				
7.1	Suprafata (mp)	26.355	1.071	2.400	7.200
	Cuquantum ajustare %		-10,0%	-7,0%	-5,0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		-3,47	-1,89	-1,71
7.2	Amenajări exterioare	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
	Cuquantum ajustare %		0,0%	0%	0,0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
7.3	Topografia (relief)	Teren in pantă lină	Teren plan	Teren in panta lina	Teren plan
	Cuquantum ajustare %		5%	0%	5%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		2	0	2
7.4	Formă în plan	Neregulată	Similar	Similar	Similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		-5%	-7%	0%
	Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-1,73	-1,89	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)	-	32,92	25,11	34,20
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE	Energie el./gaz la limită	Energie el./gaz la limită	Energie el./gaz la limită	Energie el./gaz la limită
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
9	ZONARE	Nu există restricții urbanistice; Subzona : loc. Individ. (a se vedea descr.)	Similar	Similar	Similar
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		32,92	25,11	34,20
	Ajustare totala bruta absoluta (€)		8,35	1,89	3,42
	Ajustare totala procentuala absoluta (%)		27%	7%	10%
	Număr ajustări		1	0	2
	Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			B	
	VALOAREA DE PIAȚĂ** :	661.774,05	euro (rotunjit)	sau	3.359.429,79

Curs valutar BNR :

5,0764

Determinarea valorilor juste ale clădirilor si construcțiilor speciale

Sectia ORL - Psihiatrie - C1									
		Pag 149 catalog							
Proprietar:									
Denumire și adresă obiectiv:									
Data evaluării:		31 07 2025							
Suprafața construită		(mp) = 424,0							
Suprafața desfașurat construită		Sdc (mp) = 848,0							5,0764
An punere funcțiune		1942							
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice actualizare 2024/2025	Cost total (lei)	
		A	B	C=AxB	D	E	F	F=CxDxExF	
					0,997	0,965			
Infrastructură cu subsol clădire spital									
1	INSPITAL	424,0	2.641,5	1.119.996,0	0,997	0,965	1,4443	1.556.310,9	
Suprastructura clădire spital									
2	SSPITAL 8	848,0	950,3	805.854,4	0,997	0,965	1,6058	1.245.003,3	
Inchideri perimetrale									
3	POROSPIT	848,0	27,2	23.065,6	0,997	0,965	1,5184	33.695,6	
Compartimentari usoare , finisaj interior si instalatii sanitare									
1	SECTIE TRATAMENT	848,0	3.030,4	2.569.779,2	0,997	0,965	1,4177	3.505.117,8	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								6.340.127,6	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)								7.476,6	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								5.327.838,3	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								6.282,8	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								6.340.128	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)								7.477	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								1.248.942	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								1.472,81	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								5.327.838	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								6.283	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								1.049.531	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								1.238	
STABILIREA DEPRECIERILOR									
conditii de exploatare			normale						
starea tehnica			buna						
COST DE RECONSTRUCTIE TOTAL			5.327.838 LEI						
ACTUALIZAT (valori fara TVA)			1.049.531 EURO						
Deprecierea fizica normala conform ANEXA 35 subclasa 1.6.2.1			77%						
Neadecvare functionala			0%						
Depreciere din cauze externe			0%						
DEPRECIERE CUMULATA			4.091.780 LEI						
			806.040 EURO						
VALOAREA PIATA			1.236.058 LEI						
			243.491 EURO						
deprecierea 1 pentru vechimea 1		72%							
deprecierea 2 pentru vechimea 2		78%							
vechime 1		70							
vechime 2		75							
varsta efectiva		74							
deprecierea fizica		77%							

Sectia Oncologie - C2								
		Pag 149 catalog						
Proprietar:								
Denumire și adresă obiectiv:								
Data evaluării:		31 07 2025						
Suprafața construită		(mp) = 913,0						
Suprafața desfășurată construită		Sdc (mp) = 1.002,0						5,0764
An punere funcțiune		1957						
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice actualizare 2024/2025	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	F=CxDxExF
					0,997	0,965		
Infrastructură cu subsol clădire spital								
1	INSPITAL	913,0	2.641,5	2.411.689,5	0,997	0,965	1,4443	3.351.207,2
Suprastructura clădire spital								
2	SSPITAL 8	1.002,0	950,3	952.200,6	0,997	0,965	1,6058	1.471.100,6
Inchideri perimetrale								
3	POROSPIT	1.002,0	27,2	27.254,4	0,997	0,965	1,5184	39.814,9
Compartimentari usoare , finisaj interior si instalatii sanitare								
1	SECTIE TRATAMENT	1.002,0	3.030,4	3.036.460,8	0,997	0,965	1,4177	4.141.660,4
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								9.003.783,1
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)								8.985,8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								7.566.204,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								7.551,1
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								9.003.783
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)								8.986
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								1.773.655
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								1.770,11
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								7.566.204
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								7.551
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								1.490.467
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								1.487
STABILIREA DEPRECIERILOR								
conditii de exploatare				normale				
starea tehnica				satisfacatoare				
COST DE RECONSTRUCTIE TOTAL				7.566.204 LEI				
ACTUALIZAT (valori fara TVA)				1.490.467 EURO				
Deprecierea fizica normala conform ANEXA 35 subclasa 1.6.2.1				74%				
Neadecvare functionala				0%				
Depreciere din cauze externe				0%				
DEPRECIERE CUMULATA				5.568.726 LEI				
				1.096.983 EURO				
VALOAREA PIATA				1.997.478 LEI				
				393.483 EURO				
deprecierea 1 pentru vechimea 1		70%						
deprecierea 2 pentru vechimea 2		76%						
vechime 1		65						
vechime 2		70						
varsta efectiva		68						
deprecierea fizica		74%						

Corp Principal Spital Municipal - C3								
		Pag 149 catalog						
Proprietar:								
Denumire și adresă obiectiv:								
Data evaluării:		31 07 2025						
Suprafața construită		(mp) = 2.287,0						
Suprafața desfașurat construită		Sdc (mp) = 11.124,0						5,0764
An punere funcțiune		1984						
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice actualizare 2024/2025	Cost total (lei)
					D	E		
					0,997	0,965		
Infrastructură cu subsol clădire spital								
1	INSPITAL	2.287,0	2.641,5	6.041.110,5	0,997	0,965	1,4443	8.394.535,4
Suprastructura clădire spital								
2	SSPITAL 8	11.124,0	950,3	10.571.137,2	0,997	0,965	1,6058	16.331.859,5
Inchideri perimetrale								
3	POROSPIT	11.124,0	27,2	302.572,8	0,997	0,965	1,5184	442.016,6
Compartimentari usoare , finisaj interior si instalatii sanitare								
1	BLOC OPERATOR	3.000,0	5.736,0	17.208.000,0	0,997	0,965	1,4940	24.734.518,8
1	SECTIE TRATAMENT	3.000,0	3.030,4	9.091.200,0	0,997	0,965	1,4177	12.400.181,0
1	TRATAMENT AMBULATORIU	5.124,0	2.834,4	14.523.465,6	0,997	0,965	0,9790	13.679.663,8
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								75.982.775,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)								6.830,5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								63.851.071,4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								5.739,9
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								75.982.775
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)								6.831
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								14.967.846
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								1.345,55
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								63.851.071
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								5.740
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								12.578.022
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								1.131

Serviciu anatomie patologica - C4									
		Pag 149 catalog							
Proprietar:									
Denumire și adresă obiectiv:									
Data evaluării:		31 07 2025							
Suprafața construită		(mp) = 171,0							
Suprafața desfașurat construită		Sdc (mp) = 171,0							
An punere funcțiune		1941							
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice actualizare 2024/2025	Cost total (lei)	
		A	B	C=AxB	D	E	F	F=CxDxExF	
					0,997	0,965			
Infrastructură cu subsol clădire spital									
1	INSPITAL	171,0	2.641,5	451.696,5	0,997	0,965	1,4443	627.663,1	
Suprastructura clădire spital									
2	SSPITAL 8	171,0	950,3	162.501,3	0,997	0,965	1,6058	251.056,1	
Inchideri perimetrare									
3	POROSPIT	171,0	27,2	4.651,2	0,997	0,965	1,5184	6.794,8	
Compartimentari usoare , finisaj interior si instalatii sanitare									
1	SECTIE TRATAMENT	171,0	3.030,4	518.198,4	0,997	0,965	1,4177	706.810,3	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								1.592.324,3	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)								9.311,8	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								1.338.087,6	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								7.825,1	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								1.592.324	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)								9.312	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								313.672	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								1.834,34	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								1.338.088	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								7.825	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								263.590	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								1.541	
STABILIREA DEPRECIERILOR									
conditii de exploatare			normale						
starea tehnica			satisfacatoare						
COST DE RECONSTRUCTIE TOTAL			1.338.088 LEI						
ACTUALIZAT (valori fara TVA)			263.590 EURO						
Deprecierea fizica normala conform ANEXA 35 subclasa 1.6.2.1			77%						
Neadecvare functionala			0%						
Depreciere din cauze externe			0%						
DEPRECIERE CUMULATA			1.027.651 LEI						
			202.437 EURO						
VALOAREA PIATA			310.436 LEI						
			61.153 EURO						
deprecierea 1 pentru vechimea 1		72%							
deprecierea 2 pentru vechimea 2		78%							
vechime 1		70							
vechime 2		75							
varsta efectiva		74							
deprecierea fizica		77%							

Cladire cazan abur la centrala termica - C5								
Pag 14 catalog								
Proprietar:								
Denumire și adresă obiectiv:								
Data evaluării: 31 07 2025								
Suprafața construită (mp) = 620,0								
Suprafața desfașurat construită Sdc (mp) = 1.320,0								
An punere funcțiune 2014								
5,0764								
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice actualizare 2024/2025	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	F=CxDxExF
					0,997	0,965		
Structura haia								
1	6STR1D6H6	1.320,0	766,2	1.011.384,0	0,997	0,965	3,0159	2.934.644,4
Acoperis								
2	TERASANE	620,0	184,9	114.638,0	0,997	0,965	2,7869	307.377,8
Finisaj interior								
3	FINIHALA	1.320,0	140,4	185.328,0	0,997	0,965	2,4950	444.871,0
Instalații electrice								
1	ELHALAC	1.320,0	56,8	74.976,0	0,997	0,965	2,7183	196.084,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)								
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)								
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								
STABILIREA DEPRECIERILOR								
condiții de exploatare normale								
starea tehnica satisfacatoare								
COST DE RECONSTRUCTIE TOTAL								
ACTUALIZAT (valori fara TVA)								
Deprecierea fizica normala conform ANEXA 1 subclasa 1.1.2.a								
Neadecvare functionala								
Depreciere din cauze externe								
DEPRECIERE CUMULATA								
VALOAREA PIATA								
deprecierea 1 pentru vechimea 1								
deprecierea 2 pentru vechimea 2								
vechime 1								
vechime 2								
varsta efectiva								
deprecierea fizica								

Magazie de alimente - C6									
		Pag 14 catalog							
Proprietar:									
Denumire și adresă obiectiv:									
Data evaluării:		31 07 2025							
Suprafața construită		(mp) = 155,0							
Suprafața desfășurat construită		Sdc (mp) = 155,0							5,0764
An punere funcțiune		1925							
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice actualizare 2024/2025	Cost total (lei)	
		A	B	C=AxB	D	E	F	F=CxDxExF	
					0,997	0,965			
Structura hala									
1	6STR1D6H6	155,0	766,2	118.761,0	0,997	0,965	3,0159	344.598,4	
Acoperis									
2	TERASANE	155,0	184,9	28.659,5	0,997	0,965	2,7869	76.844,4	
Finisaj interior									
3	FINIHALA	155,0	140,4	21.762,0	0,997	0,965	2,4950	52.238,6	
Instalații electrice									
1	ELHALAC	1.320,0	56,8	74.976,0	0,997	0,965	2,7183	196.084,0	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								669.765,5	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)								4.321,1	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								562.828,1	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								3.631,1	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)							669.765		
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)							4.321		
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)							131.937		
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)							851.21		
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)							562.828		
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)							3.631		
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)							110.872		
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)							715		
STABILIREA DEPRECIERILOR									
conditii de exploatare				normale					
starea tehnica				satisfacatoare					
COST DE RECONSTRUCTIE TOTAL				562.828 LEI					
ACTUALIZAT (valori fara TVA)				110.872 EURO					
Deprecierea fizica normala conform ANEXA 2 subclasa 1.1.2.a				86%					
Neadecvare functionala				0%					
Depreciere din cauze externe				0%					
DEPRECIERE CUMULATA				484.032 LEI					
				95.349 EURO					
VALOAREA PIATA				78.796 LEI					
				15.522 EURO					
deprecierea 1 pentru vechimea a 1		80%							
deprecierea 2 pentru vechimea a 2		86%							
vechime 1		75							
vechime 2		80							
varsta efectiva		80							
deprecierea fizica		86%							

Magazie de materiale - C7								
		Pag 53 catalog						
Proprietar:								
Denumire și adresă obiectiv:								
Data evaluării:		31 07 2025						
Suprafața construită		(mp) =	44,0					
Suprafața desfășurată construită		Sdc (mp) =	44,0					5,0764
An punere funcțiune			1960					
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafața Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice actualizare 2024/2025	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	F=CxDxExF
					0,997	0,965		
Structura hala								
1	MAGAZID	44,0	479,2	21.084,8	0,997	0,965	3,7579	76.232,0
Invelitoare								
2	ITZNPLAN	45,3	184,9	8.376,0	0,997	0,965	2,7439	22.111,9
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								98.343,9
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)								2.235,1
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								82.641,9
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								1.878,2
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								98.344
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)								2.235
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								19.373
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								440,29
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								82.642
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								1.878
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								16.280
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								370
STABILIREA DEPRECIERILOR								
conditii de exploatare			normale					
starea tehnica			satisfacatoare					
COST DE RECONSTRUCTIE TOTAL			82.642 LEI					
ACTUALIZAT (valori fara TVA)			16.280 EURO					
Deprecierea fizica normala conform ANEXA27 subclasa 1.5.1.1.			72%					
Neadecvare functionala			0%					
Depreciere din cauze externe			0%					
DEPRECIERE CUMULATA			59.502 LEI					
			11.721 EURO					
VALOAREA PIATA			23.140 LEI					
			4.558 EURO					
deprecierea 1 pentru vechimea a 1		66%						
deprecierea 2 pentru vechimea a 2		72%						
vechime 1		60						
vechime 2		65						
varsta efectiva		65						
deprecierea fizica		72%						

Pavilion Boli Infectioase C8									
		Pag 149 catalog							
Proprietar:									
Denumire și adresă obiectiv:									
Data evaluării:		31 07 2025							
Suprafața construita		(mp) = 669,0							
Suprafața desfașurat construită		Sdc (mp) = 669,0							5,0764
An punere funcțiune		1971							
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice actualizare 2024/2025	Cost total (lei)	
		A	B	C=AxB	D	E	F	F=CxDxExF	
					0,997	0,965			
Infrastructură cu subsol cladire spital									
1	INSPITAL	669,0	2.641,5	1.767.163,5	0,997	0,965	1,4443	2.455.594,3	
Suprastructura cladire spital									
2	SSPITAL 8	669,0	950,3	635.750,7	0,997	0,965	1,6058	982.201,9	
Inchideri perimetrale									
3	POROSPIT	669,0	27,2	18.196,8	0,997	0,965	1,5184	26.583,0	
Compartimentari usoare , finisaj interior si instalatii sanitare									
1	SECTIE TRATAMENT	669,0	3.030,4	2.027.337,6	0,997	0,965	1,4177	2.765.240,4	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								6.229.619,5	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)								9.311,8	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								5.234.974,4	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								7.825,1	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								6.229.620	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)								9.312	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								1.227.173	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								1.834,34	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								5.234.974	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								7.825	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								1.031.238	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								1.541	
STABILIREA DEPRECIERILOR									
conditii de exploatare			normale						
starea tehnica			satisfacatoare						
COST DE RECONSTRUCTIE TOTAL			5.234.974 LEI						
ACTUALIZAT (valori fara TVA)			1.031.238 EURO						
Deprecierea fizica normala conform ANEXA 35 subclasa 1.6.2.1			61%						
Neadeccvare functionala			0%						
Depreciere din cauze exteme			0%						
DEPRECIERE CUMULATA			3.182.864 LEI						
			626.992 EURO						
VALOAREA PIATA			2.052.110 LEI						
			404.245 EURO						
deprecierea 1 pentru vechimea 1		56%							
deprecierea 2 pentru vechimea 2		62%							
vechime 1		50							
vechime 2		55							
varsta e fectiva		54							
deprecierea fizica		61%							

Amenajare statie de oxigen C9									
		Pag 149 catalog							
Proprietar:									
Denumire și adresă obiectiv:									
Data evaluării:		31 07 2025							
Suprafața construita		(mp) = 21,0							
Suprafața desfășurată construită		Sdc (mp) = 21,0		5,0764					
An punere funcțiune		2022							
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafața Sc / Sdc (mp)		Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice actualizare 2024/2025	Cost total (lei)
		A		B	C=AxB	D	E	F	F=CxDxExF
						0,997	0,965		
Platformp betonata									
1	PLTFBA	21,0	248,8	5.224,8	0,997	0,965	2,3983	12.055,8	
Imprejmuire din plasa zincata									
2	IMPLPN	80,0	127,5	10.200,0	0,997	0,965	2,7600	27.085,2	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)									39.141,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)									1.863,9
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)									32.891,6
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)									1.566,3
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)									39.141
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)									1.864
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)									7.710
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)									367,16
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)									32.892
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)									1.566
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)									6.479
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)									309
STABILIREA DEPRECIERILOR									
conditii de exploatare		normale							
starea tehnica		satisfacatoare							
COST DE RECONSTRUCTIE TOTAL		32.892 LEI							
ACTUALIZAT (valori fara TVA)		6.479 EURO							
Deprecierea fizica normala conform ANEXA 35 subclasa 1.6.2.1		0%							
Neadecvare functionala		0%							
Depreciere din cauze externe		0%							
DEPRECIERE CUMULATA		0 LEI							
		0 EURO							
VALOAREA PIATA		32.892 LEI							
		6.479 EURO							
deprecierea 1 pentru vechimea 1		0%							
deprecierea 2 pentru vechimea 2		0%							
vechime 1		0							
vechime 2		5							
varsta efectiva		3							
deprecierea fizica		0%							

Depozit combustibil solid- C10								
		Pag 53 catalog						
Proprietar:								
Denumire și adresă obiectiv:								
Data evaluării:		31 07 2025						
Suprafața construită		(mp) = 43,0						
Suprafața desfășurat construită		Sdc (mp) = 43,0		5,0764				
An punere funcțiune		1955						
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafața Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice actualizare 2024/2025	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D 0,997	E 0,965	F	F=CxDxExF
Structura hala								
1	MAGAZID	43,0	479,2	20.605,6	0,997	0,965	3,7579	74.499,4
Invelitoare								
2	INVCA400	43,0	184,9	7.950,7	0,997	0,965	3,6092	27.608,2
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								102.107,7
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)								2.374,6
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								85.804,8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								1.995,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								102.108
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)								2.375
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								20.114
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								467,77
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								85.805
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								1.995
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								16.903
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								393
STABILIREA DEPRECIERILOR								
conditii de exploatare			normale					
starea tehnica			satisfacatoare					
COST DE RECONSTRUCTIE TOTAL			85.805 LEI					
ACTUALIZAT (valori fara TVA)			16.903 EURO					
Deprecierea fizica normala conform ANEXA27 subclasa 1.5.1.1.			78%					
Neadecvare functionala			0%					
Depreciere din cauze externe			0%					
DEPRECIERE CUMULATA			66.928 LEI					
			13.184 EURO					
VALOAREA PIATA			18.877 LEI					
			3.719 EURO					
deprecierea 1 pentru vechimea a 1		78%						
deprecierea 2 pentru vechimea a 2		84%						
vechime 1		70						
vechime 2		75						
varsta efectiva		70						
deprecierea fizica		78%						

Camera oxigen - C11									
		Pag 53 catalog							
Proprietar:									
Denumire și adresă obiectiv:									
Data evaluării:		31 07 2025							
Suprafața construită		(mp) = 251,0							
Suprafața desfășurată construită		Sdc (mp) = 251,0	5,0764						
An punere funcțiune		1976							
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice actualizare 2024/2025	Cost total (lei)	
					D	E			
					0,997	0,965			
Structura hala									
1	MAGAZID	251,0	479,2	120.279,2	0,997	0,965	3,7579	434.868,8	
Invelitoare									
2	INVCA400	251,0	184,9	46.409,9	0,997	0,965	3,6092	161.155,1	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)									
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)									
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)									
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)									
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)									
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)									
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)									
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)									
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)									
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)									
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)									
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)									

Gospodarie anexa magazie - C12									
		Pag 53 catalog							
Proprietar:									
Denumire și adresă obiectiv:									
Data evaluării:		31 07 2025							
Suprafața construită		(mp) = 103,0							
Suprafața desfășurat construită		Sdc (mp) = 103,0							
An punere funcțiune		1960							
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice actualizare 2024/2025	Cost total (lei)	
		A	B	C=AxB	D	E	F	F=CxDxExF	
					0,997	0,965			
Structura hala									
1	MAGAZID	103,0	479,2	49.357,6	0,997	0,965	3,7579	178.452,1	
Invelitoare									
2	ITZNOND	130,0	90,7	11.791,0	0,997	0,965	2,2359	25.364,5	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								203.816,6	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)								1.978,8	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								171.274,4	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								1.662,9	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								203.817	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)								1.979	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								40.150	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								389,80	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								171.274	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								1.663	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								33.739	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								328	
STABILIREA DEPRECIERILOR									
conditii de exploatare			normale						
starea tehnica			satisfacatoare						
COST DE RECONSTRUCTIE TOTAL			171.274 LEI						
ACTUALIZAT (valori fara TVA)			33.739 EURO						
Deprecierea fizica normala conform ANEXA27 subclasa 1.5.1.1.			90%						
Neadecvare functionala			0%						
Depreciere din cauze externe			0%						
DEPRECIERE CUMULATA			154.147 LEI						
			30.365 EURO						
VALOAREA PIATA			17.127 LEI						
			3.374 EURO						
deprecierea 1 pentru vechimea a 1			90%						
deprecierea 2 pentru vechimea a 2			90%						
vechime 1			90						
vechime 2			90						
varsta efectiva			90						
deprecierea fizica			90%						

Gospodarie anexa - Grajd C13								
		Pag 53 catalog						
Proprietar:								
Denumire și adresă obiectiv:								
Data evaluării:		31 07 2025						
Suprafața construită		(mp) = 160,0						
Suprafața desfașurat construită		Sdc (mp) = 160,0						5,0764
An punere funcțiune		1960						
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice actualizare 2024/2025	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	F=CxDxExF
					0,997	0,965		
Structura								
1	STRVGVBOV	160,0	431,2	68.992,0	0,997	0,965	2,0021	132.894,5
Invelitoare		170,0						
2	FINGVBOV	138,1	90,7	12.525,7	0,997	0,965	3,3360	40.202,2
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								173.096,7
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)								1.081,9
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								145.459,4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								909,1
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								173.097
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)								1.082
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								34.098
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								213,11
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								145.459
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								909
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								28.654
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								179
STABILIREA DEPRECIERILOR								
conditii de exploatare		normale						
starea tehnica		nesatisfacatoare						
COST DE RECONSTRUCTIE TOTAL			145.459 LEI					
ACTUALIZAT (valori fara TVA)			28.654 EURO					
Deprecierea fizica normala conform ANEXA27 subclasa 1.5.1.1.			95%					
Neadecvare functionala			0%					
Depreciere din cauze externe			0%					
DEPRECIERE CUMULATA			138.186 LEI					
			27.221 EURO					
VALOAREA PIATA			7.273 LEI					
			1.433 EURO					
							8,95438796	109
deprecierea 1 pentru vechimea a 1		95%						
deprecierea 2 pentru vechimea a 2		95%						
vechime 1		90						
vechime 2		90						
varsta efectiva		90						
deprecierea fizica		95%						

Oferte de vanzare:

Comparabile teren cu suprafata 26355 mp

Comparabila A:



LOTUL 2 - Str. Gruului

Postat 12 august 2025

Teren de vanzare 1071 mp, Campulung, Arges

35 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Pescara futea 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 Gruului, de la proprietate până pe stâlpul de vis-à-vis; la fel, este trasă fibră optică subteran, pe sub strada Gruului, până pe stâlpul de vis-à-vis. Rețeaua de gaze este în imediata apropiere; la fel, canalizarea. Accesul se face direct din strada Gruului, dar terenul este în planul 2, așa cum rezultă din schița atașată.
Lotul 2 - 1071 mp x 35 EUR / mp = 37.485 EUR
07*****70

0x103203748 Vizualizări 2374 [Reportează](#)

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

no name
Pe OLX din septembrie 2016
Activ pe 11 august 2025

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Campulung
Arges

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Ce urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu
Arată mai multe

Proiecte fotovoltaice EPC

bravo awareness display [Deschideți >](#)

Alteți mai multe

Comparabila B:



no name
Pe OLX din septembrie 2016
Activ pe 11 august 2025

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Campulung
Arges



Vezi locația pe hartă

Postat 12 august 2025

Teren de vanzare 2400 mp, Campulung, Arges

30 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică 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.
Pret 30 EUR / mp. 07*****70

ID: 144757583 Vizualizat: 70%

Reportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

no name
Pe OLX din septembrie 2016
Activ pe 11 august 2025

Trimite mesaj

Arata

Publicitate

Art (5.022)



Skip Ad ▶

Publicitate



Parcuri fotovoltaice

Parapet Deschideți >

Publicitate



storia

De vânzare

De închiriat

Anunțuri imobiliare

Companii

Index Cariere

Căutare

Contul meu

Adevărat anunț

Clipse

Inapoi

Distribuie

Salvează

Toate imaginile (3)

Teren cu vedere panoramică Câmpulung, Argeș - Crețioara

270 000 € 38 Ckm²

Câmpulung, Argeș

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1000 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	1000 m
Gard:	da
Tip acces:	N/A Informații
Încalzire:	N/A Informații
Mechic:	N/A Informații
Tip vânzare:	agentie

Descriere

Teren cu vedere panoramică Câmpulung, Argeș - Crețioara

Terenul disponibil spre vânzare are o suprafață de 1.200 mq, fiind situat într-o zonă pitorească a municipiului Câmpulung, Argeș, mai exact în Crețioara, o locație ideală pentru dezvoltarea unui proiect turistic sau hotelier.

Mai mult

ID: 5521484 Reportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activăți alertele și nu pierde nicio ofertă

Trageți notificări despre anunțul similar

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 11.08.2025

Data	Punctaj	Preț

Profil

Cosmin

Clipsean

Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aş vrea să fi contactat.

Agreez cu întreprinderea dvs. Multumesc!

Adresa noastră este doar una S.C. OSA Cluj Napoca Romania S.R.L. Bihorul **nu este**

Trimite mesajul

Foto

Proiecte fotovoltaice EPC

brand awareness display Descoperă >

Foto

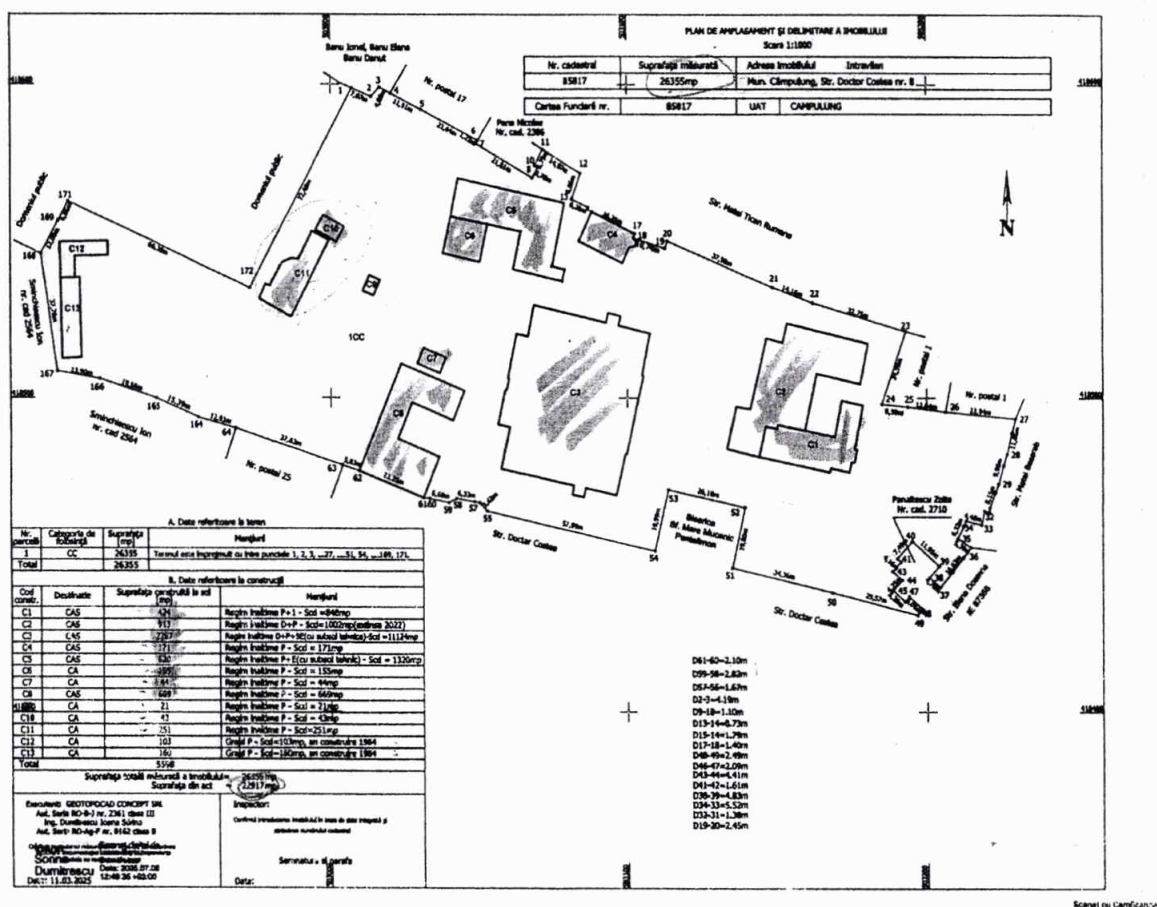
Parcuri fotovoltaice

Construim parcuri fotovoltaice din nouă milioane de euro

Documente de proprietate si plan de amplasament si delimitare a imobilului



350	1.6.1.	Cămin internat nr. 2	cărămidă, str. C. Brăsoveanu nr. 7, SC=576 mp	1976	1.793,690	" // "
361	1.6.1.	Cămin elevi	cărămidă, str. C. Brăsoveanu nr. 7, SC=480 mp	1912	2.113,772	" // "
362	1.6.1.	Internat liceu	zidarie, str. C. Brăsoveanu nr. 7, SC=1300 mp	1989	3.344,000	" // "
363	1.6.1.	Locuință personal	zidarie, str. C. Brăsoveanu nr. 7, SC=42 mp	1934	75,600	" // "
364	1.6.1.	Locuință poartă	zidarie, str. C. Brăsoveanu nr. 7, SC=30 mp	1930	39,990	" // "
365	1.6.1.1.	W.C. Cămin vigoș	Cartier Vigoi, SC=8 mp	1967	1,180	" // "
366	1.6.1.1.	W.C. Cămin Apa Sărată	zidarie, str. M-șai Antonescu SC=6mp	1964	3,670	" // "
367	1.6.1.1.	W.C. Cămin Drăcești	zidarie, Cartier Drăcești, SC=8 mp	1974	3,190	" // "
368	1.6.1.1.	W.C. Muzeului Marelui	zidarie, Valea Mare SC=25mp	1985	470,227	" // "
369	1.6.1.1.	WC public	zidarie, Grădina publică SC=48 mp	1998	98.659,234	" // "
360	1.6.1.1.	Bloc 17=40 apartamente	Gîrleanu, 12, E-Crăițoara, V-Gîrleanu, N-bloc 17bis, S-bloc 18	1996	2.166.504,000	" // "
361	1.6.1.1.	Bloc 9=39 apartamente	Simoneșcu, 10, E-bloc 30, V-Simoneșcu, N-Punct Termic ze, S-bloc 4	1998	1.815.610,000	" // "
362	1.6.1.1.	Bloc 10=29 apartamente	Simoneșcu, 7, E-Simoneșcu, V-casa Brătescu, S-bloc 8, N-bloc A11	1998	1.563.440,000	" // "
363	1.6.1.1.	WC din cărămidă și țiglă Șc. Gen. Grădiște	SC=52 mp	1973		" // "
364	1.6.1.1.	Grup sanitar din cărămidă Șc. Gen. Nr. 3	SC=42	1979	43,843	" // "
365	1.6.2	Sptalul municipal Câmpulung P+5	zidarie, Str. Dr. Costea, nr. 8, SC=3360 mp	1984	31.000,000	" // "
366	1.6.2	Secția O.R.L. - Psihiatrie - zidarie	zidarie, Str. Dr. Costea, nr. 8 SC=870 mp	1942	1.006,000	" // "
367	1.6.2	Compart. Dermato-venereice	zidarie, Str. Dr. Costea, nr. 8 SC=368 mp	1971	210,130	" // "
368	1.6.2	Secția boli infecțioase - zidarie	Str. Dr. Costea, nr. 8 SC=843 mp	1967	797,610	" // "
369	1.6.2	Pavilion Prosectură	zidarie, Str. Dr. Costea, nr. 8 SC=132 mp	1941	164,000	" // "
370	1.6.2	Cameră oxigen	zidarie, Str. Alexandru Volevod, 59 SC=9 mp	1978	4,320	" // "
371	1.6.2	Pavilion tală Psihiatrie - zidarie	zidarie, Str. Alexandru Volevod, 38 SC=80 mp	1938	181,900	" // "
372	1.6.2	Policlina dispensar 2	zidarie, Dr. Poenar Bordea, 12 SC=1288 mp	1964	4.574,300	" // "
373	1.6.2	Policlina de Stomatologie - zidarie, P+1	Oraș Baicoi, 2bis, SC=540 mp	1979	1.023,750	" // "
374	1.6.2	Dispensarul Urban nr. 1	zidarie, Negulici, 7 SC=240 mp	1913	263,600	" // "
375	1.6.2	Punctul sanitar Apa Sărată	zidarie, Șoseaua Națională, SC=85 mp	1970	74,270	" // "



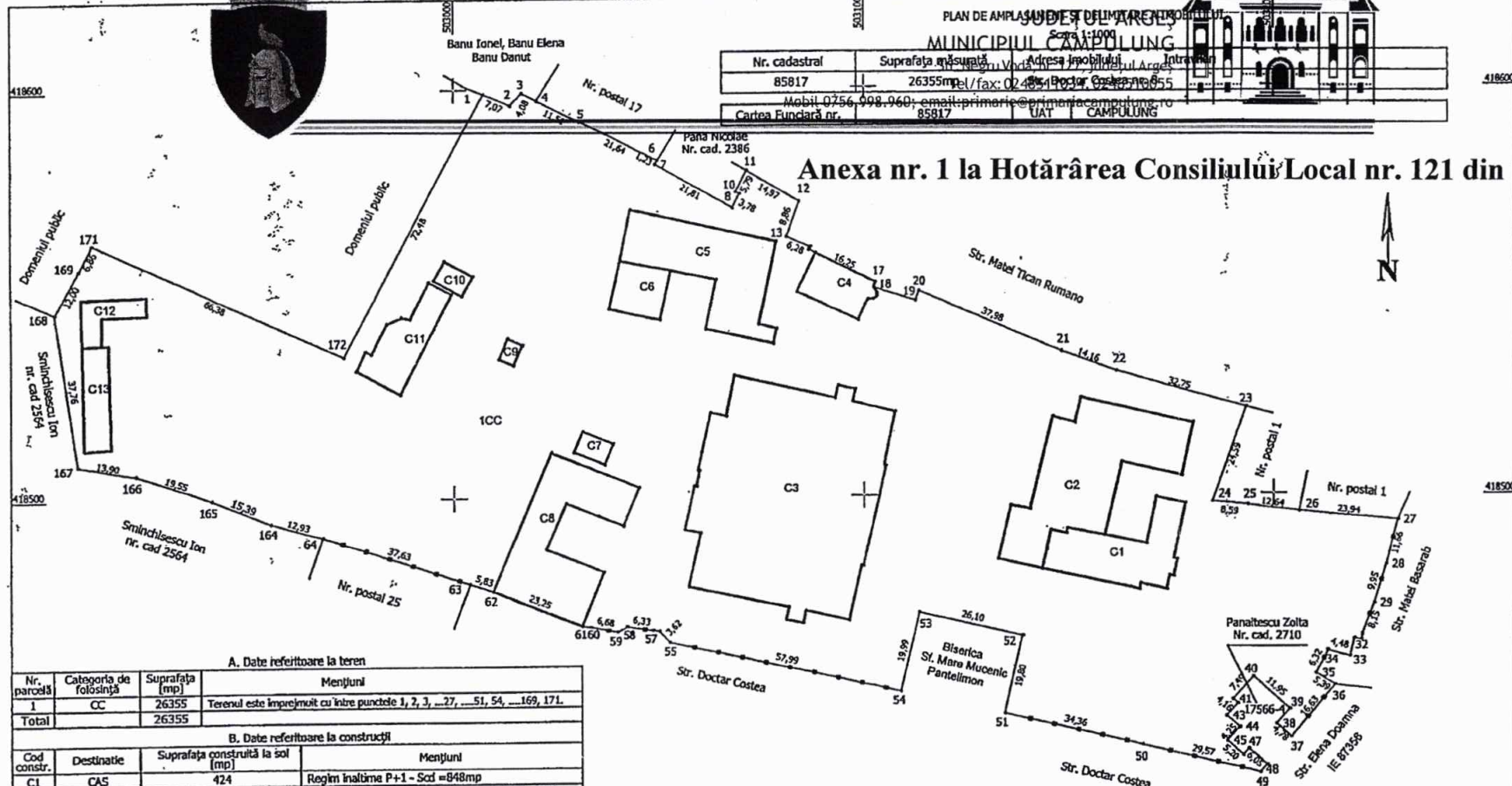
Președinte de ședință,
Silviu CIOBĂNICĂ

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

Documentul semnat in original se află la dosarul şedinţei



Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	Intrare
85817	26355mp	Str. Profesor Costea nr. 55	
tel/fax: 02 455 1193 / 02 455 11655			
Mobil 0756 998 060; email: primarie@primariacampulung.ro			
Cartea Fundata nr.	85817	UAT	CAMPULUNG



A. Date referitoare la teren			
Nr. par.	Categoria de folosință	Suprafața [mp]	Mențiuni
1	CC	26355	Terenul este împrejmuit cu înțre punctele 1, 2, 3, ..., 27, ..., 51, 54, ..., 169, 171.
Total		26355	

B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Destinație	Suprafața construită la sol [mp]	Mențiuni
C1	CAS	424	Regim înălțime P+1 - Scd = 848mp
C2	CAS	913	Regim înălțime D+P - Scd = 1002mp (extinsa 2022)
C3	CAS	2287	Regim înălțime D+P+SE (cu subso tehnica) - Scd = 11124mp
C4	CAS	171	Regim înălțime P - Scd = 171mp
C5	CAS	620	Regim înălțime P+E (cu subso tehnic) - Scd = 1320mp
C6	CA	155	Regim înălțime P - Scd = 155mp
C7	CA	44	Regim înălțime P - Scd = 44mp
C8	CAS	669	Regim înălțime P - Scd = 669mp
C9	CA	21	Regim înălțime P - Scd = 21mp
C10	CA	43	Regim înălțime P - Scd = 43mp
C11	CA	251	Regim înălțime P - Scd = 251mp
C12	CA	103	Grajd P - Scd = 103mp, an edificare
C13	CA	160	Grajd P - Scd = 160mp, an edificare
Total		5598	

Suprafața totală măsurată a imobilului =	26355 mp
Suprafața din act. =	22917 mp

Executanți: GEOTOPCAD CONCEPT SRL Aut. Seria RO-B-3 nr. 2361 clasa III Ing. Dumitrescu Ioana Sorina Aut. Seria RO-Aq-F nr. 0162 clasa B Confirmăm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea înregistrării datelor cadastrale și corectitudinea înregistrării datelor cadastrale în baza de date cadastrale și a planșelor cadastrale. Ioana Sorina Dumitrescu Data: 2025.03.17 14:46:50	Inspector: Confirmăm înregistrarea imobilului în baza de date cadastrale și a planșelor cadastrale. Semnatura și parafă Data:
--	---

D61-60=2.10m
D59-58=2.82m
D57-56=1.67m
D2-3=4.19m
D9-10=1.10m
D13-14=0.73m
D15-14=1.79m
D17-18=1.40m
D48-49=2.49m
D46-47=2.09m
D43-44=4.41m
D41-42=1.61m
D38-39=4.83m
D34-33=5.52m
D32-31=1.38m
D19-20=2.45m

**Președinte de
Silviu CIOB**

Președinte de ședință,
Silviu CIOBĂNICĂ

Documentul semnat in original se află la dosarul sedintei

Ioana-Sorina Dumitrescu	Semnatura digitala de Ioana-Sorina Dumitrescu
Data: 11.03.2025	Data: 2025.03.17 14:46:50
	+02:00



Anexa nr. 3 la Hotărârea Consiliului Local nr. 121 din 18.08.2025

[illegible]

10	Proiectare executie lucrari reparatii capital sectia ATI Corp principal	1001917	2.836.750,05	2019						
11	Reparatie capital a 3 Sali operatie chirurgie	1001913	1.826.924,93	2016						
12	Reparatie capital a 2 Sali de operatii OG	1001915	1.395.477,63	2015						
13	Reparatii capital bloc central instalatii termice interioare	1001887	533.800,93	2014						
14	Cladire CPU	1001885	490.619,63	2014						
15	Serviciu anatomie patologica	1001899	16,4	1941	310.436,33	Serviciu anatomie patologica	369	Suprafata construita = 171 mp C4	85817	Municipiul Campulung str Dr Costea Nr 11
16	<i>Cazan abur la CT Spital</i>	1001891	154.624,39	2014	2.936.705,40	Cazan abur la Centrala termica	-	Suprafata construita = 620 mp C5	85817	Municipiul Campulung str Dr Costea Nr 11
17	Instalatie echipamente de incalzire CT Spital	1001889	104.321,88	2014						
18	Magazie de alimente si statie de oxigen	1001903	1,67	1925	78.795,94	Magazie de alimente	524	Suprafata construita = 155 mp C6	85817	Municipiul Campulung str Dr Costea Nr 11
19	Magazie de materiale	1001902	2,54	1960	23.139,73	Magazie de materiale	522	Suprafata construita = 44 mp C7	85817	Municipiul Campulung str Dr Costea Nr 11
20	<i>Compartiment Dermato Venerice</i>	1001896	238383,41	1971	2.052.109,96	Pavilion boli infectioase	367	Suprafata construita = 669 mp C8	85817	Municipiul Campulung str Dr Costea Nr 11
21	Pavilion boli infectioase, instalatii termice, gaze CT	1001898	78.849,52	2014					85817	
22	Depozit de combustibil solid	1001901	12,57	1955	18.877,05	Depozit de combustibil solid	38	Suprafata construita = 43 mp C10	85817	Municipiul Campulung str Dr Costea Nr 11
23	Camera de oxigen	1001910	4.084,69	1976	236.406,11	Camera de oxigen	370	Suprafata construita = 251 mp C11	85817	Municipiul Campulung str Dr Costea Nr 11

24	Gospodarie anexa, magazine alimente +st.oxigen	1001904	4,36	1960	32.891,57	Statie oxigen	-	Suprafata construită = 21 mp C9	85817	Municipiul Campulung str Dr Costea Nr 11
				1960	17.127,44	Gospodarie anexa - magazine	44	Suprafata construita=103 mp C12	85817	Municipiul Campulung str Dr Costea Nr 11
				1960	7.272,97	Gospodarie anexa - grajd	46	Suprafata construita=160 mp C13	85817	Municipiul Campulung str Dr Costea Nr 11
25	Teren Spitalul Municipal Câmpulung	8000354	2844400,75	1985	3.359.429,79	Teren Spitalul Municipal Câmpulung	1559	Suprafata = 26355 mp curți construcții	85817	Municipiul Campulung str Dr Costea Nr 11
TOTAL			40.334.589,77		48.701.839,44					

Președinte de ședință,
Silviu CIOBĂNICĂ

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

