



HOTĂRÂREA nr. 112 din 30.07.2026

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil aflat în proprietatea publică a Municipiului Câmpulung, compus din teren în suprafață de 886 mp și construcții, înscris în CF 81816 Municipiul Câmpulung, situat în Municipiul Câmpulung, strada Frații Golești, nr. 1, județul Argeș

Consiliul Local al Municipiului Câmpulung, județul Argeș, întrunit în ședință ordinară în data 30 iulie 2026;

Având în vedere :

- Cererea înregistrată la instituția noastră sub nr. 124/43961/21.10.2025, Asociația Cross One Radio, cu sediul în Municipiul București, sector 2, str. Paul Grecescu, nr.16, cod fiscal 45462948, reprezentată de doamna NIȚU Lucica, în calitate de președinte al asociației a înaintat o scrisoare de intenție în vederea concesionării imobilului situat în Municipiul Câmpulung, strada Frații Golești, nr. 1, județul Argeș, înscris în cartea funciara nr. 81816 Câmpulung, având număr cadastral 3374, imobil compus din teren în suprafață de 886 mp, construcție C1 – construcții administrative și social-culturale în suprafață de 356 mp și construcție C2 – construcții anexă în suprafață de 25 mp, imobil ce aparține domeniului public al Municipiului Câmpulung și care este cunoscut sub denumirea “Casa Pensionarilor”;

- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Câmpulung numărul 124/42658/(RU)42659 din 24.07.2026, prin care se propune concesionarea prin licitație publică a unui imobil aflat în proprietatea publică a Municipiului Câmpulung, compus din teren în suprafață de 886 mp și construcții, înscris în CF 81816 Municipiul Câmpulung, situat în Municipiul Câmpulung, strada Frații Golești, nr. 1, județul Argeș;

- Raportul de specialitate comun al Direcției Economice și Fiscale, Direcției Tehnice și Urbanism, Serviciului Juridic, Agricol și Relații cu Publicul și Arhivă, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Câmpulung, înregistrat sub numărul 124/39764/(RU) 39765 din 15.07.2026, prin care se propune aprobarea concesionării prin licitație publică a unui imobil aflat în proprietatea publică a Municipiului Câmpulung, compus din teren în suprafață de 886 mp și construcții, înscris în CF 81816 Municipiul Câmpulung, situat în Municipiul Câmpulung, strada Frații Golești, nr. 1, județul Argeș;

- Hotărârea Consiliului Local nr. 197 din 29.12.2025 privind însușirea propunerii de concesionare a imobilului, denumit generic „Casa Pensionarilor”, situat în Municipiul Câmpulung, strada Frații Golești, nr. 1, județul Argeș;

- Hotărârea Consiliului Local nr. 42 din 35.03.2021 cu privire la aprobarea depunerii unei cereri de trecere a imobilelor – clădiri și teren situate în municipiul Câmpulung, str. Frații Golești, nr. 1, județul Argeș din domeniul public al județului Argeș, în domeniul public al municipiului Câmpulung;

- Hotărârea Consiliului Județean Argeș nr. 167 din 12.07.2021 privind trecerea din domeniul public al județului Argeș în domeniul public al Municipiului Câmpulung a



imobilelor – clădiri și teren situate în Municipiul Câmpulung;

- Adresa nr. 14117 din 21.047.2026 a Instituției Prefectului – Județul Argeș;
 - Protocol de predare-primire înregistrat sub numărul 14048/03.08.2021 la Județul Argeș - Consiliul Județean Argeș și la Municipiul Câmpulung – Consiliul Local al Municipiului Câmpulung sub numărul 22875 din 03.08.2021;
 - Hotărârea Consiliului Local nr. 191 din 28.10.2021 cu privire la declararea imobilului situat în municipiul Câmpulung, strada Frații Golești, nr.1, județul Argeș, CF 81816, ca fiind de interes public local și introducerea acestuia în inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public al municipiului Câmpulung;
 - Raportul de evaluare nr. 57/7/2026, întocmit de evaluator ANEVAR ing. Cîrștian STAN – specializare EPI/leg. 18137;
 - Studiul de oportunitate nr. 124/41808/23.07.2026 întocmit de Direcția Tehnică și urbanism - Serviciul Tehnic și de Urbanism – Compartiment Urbanism, Cadastru și Parcări;
 - Extrasul de carte funciară pentru informare emis cu 25930 din 09.07.2026 pentru cartea funciară 81816 Câmpulung, număr cadastral / topografic 81816;
 - prevederile art. 13, alin. (2) și alin. (3) din Legea nr. 207 / 2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art. 871 și ale art. 872 din Legea nr. 287 / 2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile din Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art. 133 și 139 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art. 297 lit. b și ale art. 129 alin. (2) lit. c și alin. (60 lit. a, art. 312, art. 302, art. 303, art. 305 - art. 331 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Avizele comisiilor de specialitate nr. 1, 2, 3, 4 și 5 ale consiliului local;
- În temeiul prevederilor art. 196 alin. (1) lit. a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul Local al Municipiului Câmpulung HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Studiul de Oportunitate nr. 124/41808/23.07.2026 privind concesionarea prin licitație publică a imobilului denumit generic „Casa Pensionarilor”, situat în Municipiul Câmpulung strada Frații Golești, nr. 1, județul Argeș, imobil compus din teren în suprafață de 886 mp și construcțiile C1 și C2, identificate conform documentației cadastrale (C1-construcție administrativă și social-culturală, denumită generic „Casa Pensionarilor”, anul construirii 1940 aproximativ, are regimul de înălțime D + P+ M, suprafața construită la sol de 362 mp și suprafața desfășurată de 1086 mp și



C2-construcție anexă, are regimul de înălțime P suprafața construită la sol și suprafața desfășurată de 19,10 mp), studiu de oportunitate cuprins în Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se aprobă concesionarea prin licitație publică a imobilului denumit generic „Casa Pensionarilor”, situat în Municipiul Câmpulung strada Frații Golești, nr. 1, județul Argeș, imobil compus din teren în suprafață de 886 mp și construcțiile C1 și C2, identificate conform documentației cadastrale (C1-construcție administrativă și social-culturală, denumită generic „Casa Pensionarilor”, anul construirii 1940 aproximativ, are regimul de înălțime D + P+ M, suprafața construită la sol de 362 mp și suprafața desfășurată de 1086 mp și C2-construcție anexă, are regimul de înălțime P suprafața construită la sol și suprafața desfășurată de 19,10 mp), înscris în CF 81816 Câmpulung, imobil situat în Municipiul Câmpulung, strada Frații Golești, nr. 1, județul Argeș, imobil identificat în Anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea implementării unui proiect cultural și social cu destinația de librărie-ceainărie-cafenea cu funcții educaționale, comunitare și culturale.

Art. 3. – Se însușește Raportul de evaluare nr. 57/7/2026, întocmit de evaluator ANEVAR ing. Cîrstian STAN – specializare EPI/leg. 18137, care stabilește pentru imobilul format din teren în suprafață de 886 mp și construcțiile C1 și C2, identificate conform documentației cadastrale (C1-construcție administrativă și social-culturală, denumită generic „Casa Pensionarilor”, anul construirii 1940 aproximativ, are regimul de înălțime D + P+ M, suprafața construită la sol de 362 mp și suprafața desfășurată de 1086 mp și C2-construcție anexă, are regimul de înălțime P suprafața construită la sol și suprafața desfășurată de 19,10 mp), imobil situat în Municipiul Câmpulung, strada Frații Golești, nr. 1, județul Argeș o valoare de piață de 848.372 lei, echivalent a 161.931 euro, cuprins în Anexa nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. – Redevența valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Redevența minimă pe care trebuie să o ofere participanții este de 2.828 lei / lună, respectiv 33.936 lei / an. Redevența rămâne fixă la nivelul anului în care s-a încheiat contractul. Pentru următorii ani, începând cu al doilea, redevența se indexează cu rata inflației anuale comunicată de INS.

Art. 5. – Durata concesionării va fi de 25 ani, conform art. 306 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 6. – Se aprobă Documentația de atribuire a contractului de concesiune, pentru concesionarea imobilului compus din teren în suprafață de 886 mp și construcțiile C1 și C2, identificate conform documentației cadastrale (C1-construcție administrativă și



social-culturală, denumită generic „Casa Pensionarilor”, anul construirii 1940 aproximativ, are regimul de înălțime D + P+ M; suprafața construită la sol de 362 mp și suprafața desfășurată de 1086 mp și C2-construcție anexă, are regimul de înălțime P suprafața construită la sol și suprafața desfășurată de 19,10 mp), imobil situat în Municipiul Câmpulung, strada Frații Golești, nr. 1, județul Argeș înscrise în CF 81816 Câmpulung, cuprinsă în Anexa nr. 4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Concesionarului i se transmite dreptul și obligația de consolidare, reabilitare și exploatare a construcțiilor existente și a terenului aferent, înscrise în CF 81816 Municipiul Câmpulung, număr cadastral / topografic 81816, în vederea implementării unui proiect cultural și social cu destinația de librărie-ceainărie-cafenea cu funcții educaționale, comunitare și culturale.

Art. 7. – (1) Se constituie constituirea comisiei de evaluare a ofertelor în vederea concesiunii prin licitație publică a imobilului denumit generic „Casa Pensionarilor”, situat în Municipiul Câmpulung strada Frații Golești, nr. 1, județul Argeș, imobil compus din teren în suprafață de 886 mp și construcțiile C1 și C2, identificate conform documentației cadastrale (C1-construcție administrativă și social-culturală, denumită generic „Casa Pensionarilor”, anul construirii 1940 aproximativ, are regimul de înălțime D + P+ M, suprafața construită la sol de 362 mp și suprafața desfășurată de 1086 mp și C2-construcție anexă, are regimul de înălțime P suprafața construită la sol și suprafața desfășurată de 19,10 mp), înscris în CF 81816 Câmpulung, imobil situat în Municipiul Câmpulung, strada Frații Golești, nr. 1, județul Argeș, conform art. 317 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în următoarea componență :

1. **HAGI Alexandru-Nicolae** – titular / **IONESCU Andreea** – supleant - reprezentant consiliul local;
2. **BLIDARU Alex-Georgian** – titular / **MUȘETOIU Robert-Marian** – supleant - reprezentant consiliul local;
3. **AVRAM Robert-Ionuț** – titular / **KEGYE Mihail** – supleant - reprezentant consiliul local;
4. _____ titular / _____ supleant – funcționari publici din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Câmpulung;
5. _____ titular / _____ supleant – funcționari publici din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Câmpulung;
6. _____ titular / _____ supleant – funcționari publici din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Câmpulung;
7. Reprezentant structură teritorială a Agenției Naționale de Administare Fiscală.

(2) Funcționarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Câmpulung vor fi desemnați prin dispoziția primarului.



Art. 8. – Concesionarul are obligația să obțină autorizația de construire în scopul executării lucrărilor de consolidare și reabilitare a imobilului denumit generic „Casa Pensionarilor”, situat în Municipiul Câmpulung strada Frații Golești, nr. 1, județul Argeș și să înceapă lucrările în termen de cel mult un an de la data obținerii actului de concesiune, în caz contrar concesiunea pierzându-și valabilitatea.

Art. 9. – Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în cazul în care interesul local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent.

Art. 10. – Se împuternicește primarul Municipiului Câmpulung să semneze, în numele și pe seama Consiliului Local al Municipiului Câmpulung, contractul de concesiune.

Art. 11. – Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară de către concesionar, conform articolului 305 alin. (4) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 12. – Punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri va fi asigurată de către Serviciul de dezvoltare urbană, Direcția Economică și fiscală, Direcția Tehnică și Urbanism, Serviciul Juridic, Agricol și Relații cu Publicul și Arhivă și Comisia de evaluare.

Art. 13. - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Direcția Economică și Fiscală, Direcția Tehnică și Urbanism și Serviciul Juridic, Agricol și Relații cu Publicul și Arhivă.

Art. 14. - Prezenta hotărâre va fi afișată și publicată pentru aducerea ei la cunoștință publică și va fi comunicată în termen legal:

- Instituției Prefectului - Județul Argeș;
- Primarului Municipiului Câmpulung;
- Direcției Economice și Fiscale;
- Direcției Tehnice și Urbanism;
- Serviciului de Dezvoltare Urbană;
- Serviciului Juridic, Agricol și Relații cu Publicul și Arhivă
- Comisiei de evaluare, prin grija Serviciului Juridic, Agricol și Relații cu Publicul și Arhivă.

Președinte de sedință,
Silviu CIOBANICA



Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

Municipiul Câmpulung, 30.07.2026

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general
Ramona SIMION

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței



Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local nr. 112 din 30.07.2026

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



Serviciul Tehnic și de Urbanism
Compartiment Urbanism, Cadastru și Parcări

Nr. 124/41808/23.07.2026

APROB
Primar

ASCONI

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



STUDIU DE OPORTUNITATE

*Privind concesionarea prin licitație publică
a imobilului denumit generic „Casa Pensionarilor”, situat în Municipiul Câmpulung
strada Frații Golești, nr. 1, județul Argeș*

CUPRINS

- Capitolul I** Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii
- Capitolul II** Motive de ordin economic, financiar și social și de mediu care justifică realizarea concesiunii
- Capitolul III** Nivelul minim al redevenței
- Capitolul IV** Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii
- Capitolul V** Durata estimată a concesiunii
- Capitolul VI** Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune
- Capitolul VII** Avize obligatorii



Capitolul I

Descrierea si identificarea terenului care face obiectul concesiunii

Imobilul, care face obiectul studiului de oportunitate, aparținând domeniului public al Municipiului Câmpulung, județul Argeș, este situat în intravilanul Municipiului Câmpulung, strada Frații Golești nr. 1, în zona centrală, într-o zonă rezidențială și comercială, în UTR-1, conform PUG Municipiul Câmpulung și a Regulamentului local de urbanism aprobat prin HCL 135/2003, prelungit prin HCL 145/2015 și HCL 103/2018. Imobilul este situat în Situl urban „Orașul Istoric Câmpulung”, este înscris în cartea funciară nr. 81816 a Municipiului Câmpulung și este compus din teren și 2 (două) construcții.

Terenul în suprafață de 886 mp are categoria de folosință curți construcții, iar accesul la teren se face auto și pietonal pe strada Frații Golești. Pe strada Frații Golești sunt disponibile utilitățile tehnico-edilitare, respectiv alimentare cu apă, energie electrică, canalizare, gaze naturale, telefon și cablu TV.

Construcțiile C1 și C2, identificate conform documentației cadastrale, au următoarea descriere:

- C1-construcție administrativă și social-culturală, denumită generic „*Casa Pensionarilor*”, anul construirii 1940 aproximativ, are regimul de înălțime D + P+ M, suprafața construită la sol de 362 mp și suprafața desfășurată de 1086 mp.
- C2-construcție anexă, are regimul de înălțime P suprafața construită la sol și suprafața desfășurată de 19,10 mp.

Capitolul II

Motive de ordin economic, financiar si social si de mediu care justifica realizarea concesiunii

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim, atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Câmpulung, cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei component majore care justifică inițierea procedurii de concesiune a terenului și anume aspecte de ordin economic, financiar și social.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului ar duce la crearea unor noi locuri de muncă, atragerea capitalului privat în activități ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, pentru o dezvoltare durabilă.

Din punct de vedere financiar proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței aferente imobilului concesiionat. Mai mult concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de renovarea și întreținerea imobilului.

Motivația pentru componenta de mediu – concesionarul va avea obligația prin contractul de concesiune să respecte legislația în vigoare pe probleme de mediu astfel încât impactul de mediu să fie la limita minimă.

Capitolul III

Nivelul minim al redevenței

Conform Raportului de evaluare nr.59/2026, întocmit de evaluator ANEVAR ing. Cristian Stan, valoarea imobilului este de 848.372 lei echivalent 161.931 euro, iar redevența minimă prin concesiune pentru teren (886 mp curți construcții) și clădire administrativă este de 2.828lei/lună sau 33.936 lei/an.

Redevența obținută prin concesiune se constituie venit la bugetul local.

Capitolul IV

Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune si justificarea alegerii procedurii



Procedura de atribuire a contractului de concesiune este prin licitație publică deschisă cu respectarea prevederilor art. 309 alin. (4), (5) și (6) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Documentația de atribuire se întocmește de către concedent, după elaborarea caietului de sarcini, și se aprobă de către acesta prin hotărâre a Consiliului Local Câmpulung.

Potrivit art. 310 alin. (1) și (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, caietul de sarcini va cuprinde următoarele elemente: informații generale privind obiectul concesiunii, condiții generale ale concesiunii, condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele, clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat, destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii, condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii, regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii, obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare, obligativitatea asigurării exploatarei în regim de continuitate și permanență, *interdicția subconcesionării bunului concesionat, în tot sau în parte, unei alte persoane, cu excepția cazurilor prevăzute la art. 315¹*, condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii, durata concesiunii, redevența minimă și modul de calcul al acesteia, natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent, condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt: protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz, protecția mediului, protecția muncii, condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

Capitolul V

Durata estimată a concesiunii

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se propune a se încheia pe o perioadă de 25 ani, începând de la data semnării lui, cu posibilitatea de prelungire, conform legislației în vigoare.

Potrivit art. 306 alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ „Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani”

Capitolul VI

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

De la data aprobării Hotărârii Consiliului Local Câmpulung privind concesiunea imobilului sunt necesare cel puțin 30 de zile pentru obținerea avizelor necesare aprobării caietului de sarcini și a elaborării documentației de atribuire, 20 de zile pentru publicarea anunțurilor, 10 zile pentru evaluarea ofertelor și stabilirea ofertantului declarat castigator, 20 de zile pentru publicarea în Monitorul Oficial al anunțului de atribuire și 10 zile pentru semnarea contractului de concesiune.

În concluzie estimăm un termen de maxim 4 luni pentru *realizarea procedurii de concesiune*.

Capitolul VII

Avize obligatorii

1. *Avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare: -*



2. *Avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode. NU ESTE CAZUL*

ARHITECT ȘEF,
Ionuț-Florin PESCARU

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

Președinte de ședință,
Silviu CIOBANICĂ

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

Consilier,
Iuliana-Venera Miriță

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



Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local nr. 112 din 30.07.2026

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI				
Scara 1:500				
Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului		
81816	886mp	loc. Câmpulung, str. Frații Golești nr. 1		
Cartea funciară nr.	81816	UAT	CÂMPULUNG	Intravilan

A. Date referitoare la teren			
Număr parcelă	Categorie de folosință	Suprafața [mp]	Mențiuni
1	CC	886	Teren împrejmuit cu gard la est, sud parțial, vest
TOTAL	-	886	

B. Date referitoare la construcții			
Cod construcție	Destinația	Suprafața construită la sol [mp]	Mențiuni
C1	CAS	362	Clubul pensionarilor D+P+M, Scd=1086mp.
C2	CA	19	Magazie P Scd=19mp
TOTAL	-	382	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 886mp
Suprafața totală din act = 886mp

Executant: DGEOTOPOCAD CONCEPT SRL
Autorizație - seria RO-B-J, nr. 2361, clasa III
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Inspector:
Confirmă introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Data: 34181 din data 02-09-2024

Stampila BCPI:

Documentul semnat în original se află la dosarul sedinței

Data: 22.08.2024

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 81816 Câmpulung

Nr. cerere	25390
Ziua	09
Luna	07
Anul	2026
Cod verificare	100214212616

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:18 speciala
Nr. cadastral vechi:3374

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	81816	886	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	81816-C1	Jud. Arges, UAT Câmpulung, Loc. Câmpulung, Str FRAȚII GOLEȘTI, Nr. 1	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:362 mp; S. construita desfasurata:1086 mp; C1 - Clubul pensionarilor D+P+M
A1.2	81816-C2	Jud. Arges, UAT Câmpulung, Loc. Câmpulung, Str FRAȚII GOLEȘTI, Nr. 1	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:19.1 mp; S. construita desfasurata:19 mp; C2 magazie

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
34181 / 02/09/2024		
Act Administrativ nr. 191, din 28/10/2021 emis de Consiliul Local Campulung; Act Administrativ nr. 123/24468, din 23/08/2024 emis de PRIMARIA CAMPULUNG; Act Administrativ nr. 22875, din 03/08/2021 emis de PRIMARIA CAMPULUNG;		
B5	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice cadastrale cu privire la suprafetele constructiilor C1 si C2, conform noii documentatii cadastrale avizata sub nr. 34181/ 02.09.2024 de catre OCPI ARGES	A1.1, A1.2
B6	În baza art. 104 si art. 107, din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara aprobat prin Ordinul nr. 600/2023 al Directorului General al ANCPI se notează repositionarea imobilului cu nr. cadastral 81816 in scris in cartea funciara nr.81816	A1, A1.1, A1.2
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE- domeniu public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CAMPULUNG	A1, A1.1, A1.2

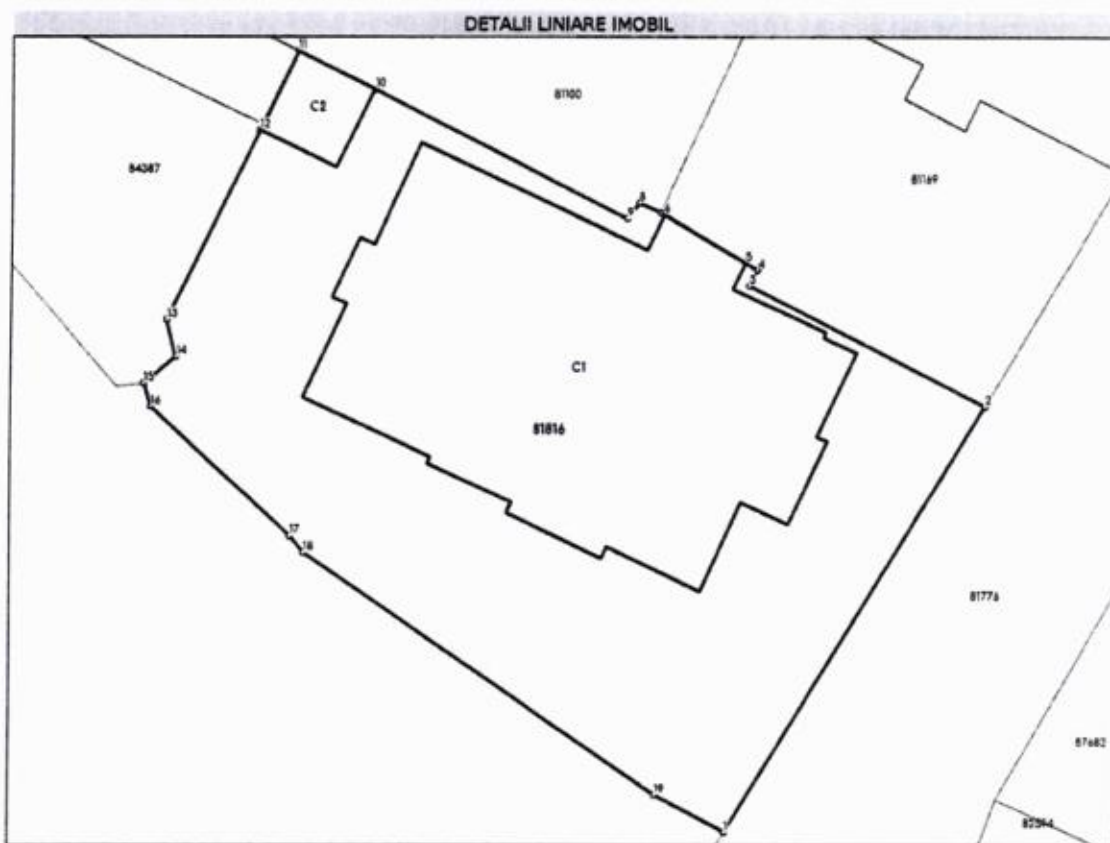
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
81816	886	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	886	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	81816-C1	construcții administrative și social culturale	Din acte: 1.086 Masurata: 362	Cu acte	S. construita la sol: 362 mp; S. construita desfasurata: 1086 mp; C1 - Clubul pensionarilor D+P+M
A1.2	81816-C2	construcții anexa	19,1	Cu acte	S. construita la sol: 19,1 mp; S. construita desfasurata: 19 mp; C2 magazie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	25.175

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	13.473
3	4	0.904
4	5	0.732
5	6	4.82
6	7	0.202
7	8	1.2
8	9	1.015
9	10	14.594
10	11	4.339
11	12	4.452
12	13	10.707
13	14	1.907
14	15	2.105
15	16	1.254
16	17	9.64
17	18	1.074
18	19	21.852
19	1	4.014

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

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

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

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

Data și ora generării,

09/07/2026, 13:55

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

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

Pagina 3 din 3

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

Formular versiunea 1.1

Președinte de ședință,
Silviu CIOBANICĂ

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței



Anexa nr. 3 la Hotărârea Consiliului Local nr. 112 din 30.07.2026

RAPORT DE EVALUARE
Proprietate imobiliară teren intravilan și
clădire administrativă - Casa Pensionarilor,
situată în Mun. Câmpulung, str. Frații
Golești, nr. 1, județul Argeș

NR. 59/7/2026

Proprietar: MUNICIPIUL CÂMPULUNG

Beneficiar: MUNICIPIUL CÂMPULUNG

Evaluator ANEVAR: ing. Cîrstian Stan

02.07.2026

SCRISOARE DE TRANSMITERE A RAPORTULUI DE EVALUARE

Către,

Municipiul Câmpulung

Ref.: la evaluare "Proprietate imobiliară de tip teren intravilan și clădire administrativă - Casa Pensionarilor, situată în județul Argeș, municipiul Câmpulung, str. Frații Golești, nr. 1 "

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

2. Proprietatea care face obiectul prezentului raport este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan, categoria de folosință curți – construcții și clădire - Casa Pensionarilor, situată în județul Argeș, municipiul Câmpulung, str. Frații Golești, nr. 1".

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

4. Scopul evaluării este „ estimarea valorii de piață "a proprietății pentru suprafața de 886 mp. teren curți – construcții și clădire – Casa Pensionarilor, cu suprafața construită de 362 mp, suprafața desfășurată de 1086 mp și stabilirea redevenței minime pentru informarea clientului.

5. Raportul de evaluare care urmează și pe care această scrisoare îl însoțește, constând din 28 pagini plus anexele, prezintă bază pe care s-a stabilit opinia evaluatorului, tipul de raport întocmit este raport explicativ (narativ) complet.

Cursul de schimb valutar luat în considerare este de 5.2391 lei/1 Euro.

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

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

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

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

Pitești
02.07.2026

Evaluator autorizat
Cîrstian Stan

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței



CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE

CAPITOLUL I - Introducere

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

CAPITOLUL II - Termenii de referință ai evaluării

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

CAPITOLUL III – Prezentarea datelor

3.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	11
3.2 Descrierea situației juridice.....	13
3.3 Descrierea terenului.....	14
3.4 Descrierea construcției și a amenajărilor.....	14
3.5 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente.....	15

CAPITOLUL IV - Analiza pieței imobiliare

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

CAPITOLUL V - Analiza celei mai bune utilizări

5.1 Analiza celei mai bune utilizări.....	18
---	----

CAPITOLUL VI - Evaluarea proprietății

6.1 Evaluarea terenului.....	19
6.2 Abordarea prin piață.....	23
6.3 Abordarea prin venit.....	23
6.4 Abordarea prin cost.....	24

CAPITOLUL VI - Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

7.1 Analiza rezultatelor.....	26
7.2 Concluzia asupra valorii.....	26

Anexe:	28
---------------------	----

- Anexa cu valoarea obținută prin abordarea prin piață - teren;
- Anexa cu valoarea obținută prin abordare cost - clădire;
- Hotărârea nr. 197 din 29.12.2025 a Consiliului Local al Mun. Câmpulung;
- Extras de Carte Funciară nr. 81816 UAT Câmpulung;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 81816;
- Fotografii proprietate imobiliară evaluată;
- Anexa date de piață teren intravilan mun. Câmpulung;

CAPITOLUL I: INTRODUCERE

1.1.SINTEZA RAPORTULUI

<i>Proprietatea evaluată :</i>	Teren intravilan și clădire administrativă - Casa Pensionarilor, situată în județul Argeș, municipiul Câmpulung, str. Frații Golești, nr. 1 .
<i>Tipul proprietății:</i>	Proprietate imobiliară de tip administrativă
<i>Tipul de raport:</i>	Prezentul raport de evaluare este un raport explicativ (narativ)
<i>Proprietar:</i>	MUNICIPIUL CÂMPULUNG
<i>Terenul:</i>	Terenul este proprietatea MUNICIPIUL CÂMPULUNG
<i>Cea mai bună utilizare:</i>	Administrativ
<i>Data punerii în funcțiune :</i>	1940 aproximativ
<i>Clientul lucrării :</i>	MUNICIPIUL CÂMPULUNG
<i>Perioada inspecției</i>	19.06.2026
<i>Data evaluării:</i>	23.06.2026
<i>Data raportului:</i>	02.07.2026
<i>Scopul evaluării:</i>	Stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare de tip teren intravilan și clădire administrativă, la nivelul prețurilor practicate pe piața imobiliară în luna martie – iunie 2026, pentru informarea clientului.
<i>Condiții limitative:</i>	Din informațiile și datele aflate la dispoziția evaluatorului la data evaluării, rezultă că proprietatea imobiliară nu este grevată de sarcini(gaj,ipotecă)
<i>Metode de evaluare utilizate:</i>	a)Abordarea prin comparația vânzărilor pentru teren b) Abordarea prin cost
<i>Rezultatele evaluării:</i>	a)Abordarea prin comparația vânzărilor pentru teren: ▪ 203.800 lei echivalent 38.900 euro b) Abordarea prin cost: ▪ 644.571 lei echivalent 123.031 euro
<i>Valoarea recomandată:</i>	Valoarea obținută prin Abordarea prin cost la cursul de 5.2391 lei / EURO stabilit de BNR la data de 23.06.2026, este 848.372 lei echivalent 161.931 euro. Stabilirea redevenței minime pentru concesiune: Teren cu suprafață de 886 mp. și clădire administrativă este de 2.828 lei/lună sau 33.936 lei/an
<i>Executantul evaluării:</i>	Cîrstian Stan, mun. Pitești, str. Major Sever Niculescu, nr. 15, jud.Argeș, membru titular.

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

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Ref. la proprietatea imobiliară evaluată, rezidențială teren intravilan și clădire administrativă, situată în mun. Câmpulung, str. Frații Golești, nr. 1, județul Argeș.

Prezenta lucrare a fost întocmită de către Cîrstian Stan, membru titular ANEVAR.

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

1. Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
 2. Analizele și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
 3. Nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
 4. Valoarea exprimată nu are nici o legătură cu suma încasată pentru execuția lucrării și nu a fost condiționată de prezentarea în raport a unor anumite aspecte.
 5. Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizare tranzacției.
 6. Menționez că am îndeplinit programul de pregătire de bază (continuă) în domeniu și am competența necesară pentru întocmirea prezentului raport.
 7. Proprietatea imobiliară a fost inspectată în data de 19.06.2026 de către evaluator Cîrstian Stan în prezența reprezentantului proprietarului.
 8. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistența din partea nici unei alte persoane.
 9. Analizele și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- Prezentul raport se supune Standardelor de Evaluare SEV - 2025 aprobate de către ANEVAR. La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru Titular ANEVAR și a fost realizat pentru informarea clientului.

Evaluator:

Cîrstian Stan

Evaluator autorizat ANEVAR/Membru titular

Specializare EPI/Leg. 18137

Documentul semnat în
original se află la dosarul
sedinței



CAPITOLUL II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1.IDENTIFICAREA ȘI COMPETANȚA EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

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

2.2.IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

2.3. SCOPUL EVALUĂRII

Utilizarea evaluării o constituie estimarea valorii de piață, pentru informarea clientului.

2.4.IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietatea evaluată reprezintă o proprietate administrativă formată din:

- Teren intravilan categoria de folosință curți – construcții cu suprafața de 886 mp.;
- Clădire – Casa Pensionarilor cu suprafața construită de 362 mp. și suprafața desfășurată de 1086 mp. situată în mun. Câmpulung, str. Frații Golești, nr. 1, județul Argeș;

Pentru proprietatea teren intravilan și clădire administrativă, ce face obiectul prezentului raport de evaluare s-au prezentat următoarele acte ce atestă proprietatea mun. Câmpulung:

- Hotărârea nr. 197 din 29.12.2025 a Consiliului Local al Mun. Câmpulung;
- Extras de Carte Funciară nr. 81816 UAT Câmpulung;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 81816;

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul de proprietate deplină al mun. Câmpulung, asupra proprietății "teren intravilan categoria de folosință curți – construcții și clădire administrativă", ce face obiectul evaluării.

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

2.5. TIPUL VALOARII ȘI DEFINIȚIA ACESTEIA

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

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

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

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

Ghidul metodologic de evaluare:

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

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

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

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

2.6. DATA EVALUĂRII

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

Evaluarea a fost realizată la data de **23.06.2026**, curs BNR : 1 EURO = **5.2391 LEI**
Inspekția proprietății, a fost realizată de către evaluator ing. Cîrstian Stan, în prezența reprezentantului clientului, iar bunul imobil supus evaluării a fost identificat pe baza planurilor de amplasament anexate raportului de evaluare, precum și pe baza utilizării actuale a imobilului.

Data inspekției:	19.06.2026
Data evaluării:	23.06.2026
Data elaborării raportului de evaluare:	02.07.2026

2.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII

- Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate proprietarului actual al proprietății;
- Elaborarea fișei de inspekție;
- Inspectarea amplasamentului a schițelor proprietății și confruntarea lor cu informațiile anterioare, imobilul a fost vizionat;
- Discuții asupra aspectelor constatate cu proprietarul și completarea informațiilor, s-a solicitat date referitoare la imobil;
- În urma inspekției, s-a constatat că terenul și clădirea locuință, sunt în domeniul public, fiind în zona centrală, Zona A, nu sunt restricții din punct de vedere urbanistic și accesul auto, iar terenul beneficiază de serviciile de apă, gaze, canalizare, energie electrică, telefonie, în zonă din str. Frații Golești;
- Obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare a proprietăților imobiliare asemănătoare, de la agențiile imobiliare;
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune în vederea determinării valorii, comparația vânzărilor directe pentru teren intravilan și determinarea valorii prin abordarea prin cost pentru clădire locuință;
 - Determinarea valorii de piață, comparația vânzărilor pentru teren intravilan;
 - Determinarea valorii de piață, abordarea prin cost pentru clădire administrativă.

2.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

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

- Documentele privind proprietatea imobiliară puse la dispoziție de către proprietar;
- Agențiile imobiliare din oraș Câmpulung, publicațiile locale de profil și anunțuri de mică publicitate ale ziarelor locale.
- Anunțuri de publicitate imobiliară prin Internet „imobiliare campulung „
- Standarde de evaluare SEV 2025, aprobate de ANEVAR ;

2.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

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

al acestuia care lucrează în interesul creditorului), sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe parti, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

- Verificarea comparabilelor a fost efectuată telefonic
- Proprietatea imobiliară evaluată este înscrisă în cartea funciară.

2.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

2.11. DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV

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

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

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

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

Ghidul metodologic de evaluare:

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

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

2.12. DESCRIEREA RAPORTULUI

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

Pentru determinarea valorii proprietății s-au aplicat următoarele abordări:

- abordarea prin comparația vânzărilor
- abordarea prin venit;
- abordarea prin cost.

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

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

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

În abordarea pe bază de venit se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin prisma rentabilității pe care o reprezintă aceasta pentru proprietar, respectiv pe baza veniturilor provenite din închiriere. În calculele pentru determinarea valorii se folosește o metodă de capitalizare adecvată și ratele de capitalizare corespunzătoare.

În abordarea prin costuri este determinat costul de reconstrucție sau de înlocuire al clădirii la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, neadecvării funcționale și condițiilor externe. La costul estimat, după scăderea deprecierei clădirii.

CAPITOLUL III. PREZENTAREA DATELOR

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

Proprietatea imobiliară rezidențială teren intravilan și clădire „Casa Pensionarilor”, este amplasată în intravilanul mun. Câmpulung, str. Frații Golești, nr. 1, județul Argeș, zona centrală.

Date despre oraș Câmpulung



Oraș:

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

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

Prima mențiune documentară datează din 1300 (alte surse menționează anul 1292, apărând recent ipoteza conform căreia orașul este, de fapt, atestat documentar din 1215).

Câmpulungul este cel mai vechi oraș medieval, dar și prima reședință domnească (capitală) a statului Țara Românească. Între secolele XIII - XVII a trăit aici o însemnată comunitate săsească, odată cu sosirea cavalerilor teutoni din Țara Bârsei.

Existența județului istoric Muscel se pierde în negura vremurilor, Câmpulungul fiind reședință încă din vremea judeului Neacșu. Unirea lui Cuza din 1859 a găsit județul în granițele cunoscute din perioada interbelică, neatinsă după reformele din 1864. Și Unirea lui Ferdinand din 1918 a consfințit continuitatea județului, iar pe baza Constituției din 1923 și a legii de unificare administrativă din 1925, teritoriul țării a fost împărțit în 71 de județe, Muscelul rămânând intact cu capitala la Câmpulung. Din păcate, regimul comunist a adoptat Legea nr. 5 din 8 septembrie 1950, prin care teritoriul României era reorganizat în 28 regiuni, cu subdiviziuni raioanele. Județul Muscel s-a desființat, fiind înlocuit cu raionul Muscel cu sediul administrativ la Câmpulung, mult mai

mic ca suprafață, în cadrul regiunii Argeș cu reședința la Pitești. După venirea la putere a lui Ceaușescu și declararea RS România, la 17 februarie 1968 s-a dat o nouă lege de re-organizare teritorială cu 39 de județe. Muscelul istoric a fost împărțit între noile județe Dâmbovița și Argeș, Câmpulungul fiind înglobat în ultimul, ca și în prezent, încheindu-și destinul ca și reședință de județ.

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

Localizare în oraș; vecinătăți

Proprietatea imobiliară teren intravilan este amplasată în intravilanul Municipiului Câmpulung, județul Argeș, pe str. Frații Golești, nr. 1, în zona centrală, la cca. 500 m de Primăria municipiului.

Accesul auto și pietonal se realizează pe strada Frații Golești, stradă asfaltată cu o bandă pe sens.

Tipul zonei: zona de amplasare a proprietății imobiliare este rezidențială cu locuințe unifamiliale, P, P+2E, P+4E și spații comerciale. Zona este ocupată predominant de proprietăți imobiliare rezidențiale, mai puțin terenuri libere.

Transportul public este disponibil, la cca. 150 m de terenul subiect se află stația de microbuze. Nivelul impozitelor pe clădiri în zona este unul normal, conform codului fiscal.

Access:

Auto: str. Frații Golești;

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

Utilități:

Rețea urbană de energie electrică: există

Rețea urbană de apă: există

Rețea urbană de termoficare: nu există

Rețea urbană de gaze: există

Rețea urbană de canalizare: există

Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: existentă

Ambient : Liniștit, urban

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

3.2.DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Proprietatea evaluată reprezintă o proprietate „*Teren intravilan categoria de folosință curți - construcții cu suprafața de 886 mp și clădire administrativă cu suprafața construită de 362 mp și suprafața desfășurată de 1086 mp*”, situată în Câmpulung, str. Frații Golești, nr. 1., județul Argeș, proprietatea Mun. Câmpulung, descrisă la cap. 2.4.

3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Proprietatea imobiliară - teren intravilan cu suprafața de 886 mp., categoria de folosință curți – construcții , este situată în intravilanul mun. Câmpulung, într-o zonă rezidențială și comercială.

Terenul se află în zona centrală, cu următoarele vecinătăți: Nord – Diana Aurora și Rădulescu Nicolae - Maius, Sud – Alee acces, Est – str. Frații Golești, Vest – jud Argeș – domeniul privat.

Caracteristici teren

Forma în plan a terenului este regulată, nivelul terenului fiind în plan.

Folosința actuală – teren intravilan destinație – curți construcții.

Terenul în cauză este racordat la utilitățile tehnico-edilitare, alimentare apă, energie electrică, canalizare, gaze naturale, telefon, cablu TV, aceste sunt disponibile la str. Frații Golești.

Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine este deosebit de favorabil.

Regimul de înălțime construibil al zonei este, P+1E și P+2E, P+4E.

Suprafața totală a terenului din măsurători în cauză este $S_T = 886$ mp.

Dimensiunile în plan ale terenului întregii incinte sunt :

- deschidere la drum – cca. 25,17 m

Din discuțiile purtate cu beneficiarii și din informațiile culese, rezultă ca nu există probleme deosebite de mediu: nu au fost observați factori poluanți ai solului și subsolului și se presupune ca infestarea terenului în cauza se află în condiții acceptabile, neinfluențând valoarea .

Terenul nu este traversat de nici un curs de apă, iar pânza freatică se situează la o adâncime medie.

Terenul fiind în domeniul public, accesul la teren se face auto și pietonal, pe str. Frații Golești.

Gradul seismic al zonei este cel al municipiului Câmpulung: gradul 7.

3.4. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI ȘI A AMENAJĂRILOR

CLĂDIRE – CASA PENSIONARILOR

- Anul construirii – 1940 aproximativ
- Suprafața construită la sol este de 362 mp.;
- Suprafața desfășurată P, este de 1086 mp.
- Tipul proprietății imobiliare – administrativă;
- Stare fizică a construcției - finisaje în proporție de 100 % finalizate;
- Regim de înălțime a construcției D+P+M.

DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI:

1. Infrastructura

- Fundații continue sub ziduri;

2. Suprastructură:

- Structura de rezistență realizată din zidărie portantă din cărămidă;
- Planșee din beton armat;
- Pereții exteriori sunt din zidărie din cărămidă;
- Acoperiș/invelitoare șarpantă din lemn în 4 ape, acoperită cu țiglă;

3. Finisaje

- Compartimentări: pereți portanți din zidărie din cărămidă;
- Tâmplărie exterioară: din lemn și geam normal;
- Tâmplărie interioară: din lemn și geam normal;

- Ușile interioare din lemn; Vopsitorie în culori de ulei ;
Finisaje exterioare:
- Pereți din cărămidă, finisați, degradați partial.

4. Instalații

- Instalații electrice;
- Instalații sanitare;
- Instalație de gaze

Clădirea locuință, dispune de o intrare, din str. Frații Golești și Aleea acces.

DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE:

Spatiul rezidențial - clădire locuință, este echipat cu instalațiile electrice, sanitare și alimentare cu gaze. Utilitățile sunt asigurate prin cele existente în zonă:

- alimentarea cu energie electrică este racordată la rețeaua existentă;
- alimentarea cu apă este racordată la rețeaua existentă;
- alimentare cu gaze racordată la rețeaua existentă.
- Stare fizică și tehnică actuală: satisfăcătoare.

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

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

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

Piața imobiliară a anului 2021, a manifestat prudență și maturizare, atât datorită celor care operează în mod semnificativ și care acționează de cele mai multe ori în cunoștință de cauză, în baza unor planuri de afaceri și informații de piață realiste, în termeni mult schimbați fata de avântul anilor 2007/2008.

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

CAPITOLUL IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

4.1. Tipul proprietății; definirea pieței

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

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

- a) fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix;
- b) piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care

acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;

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

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

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

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

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

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

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

Piața specifică este deci piața terenurilor intravilane și spațiilor de tip comercial/industrial este o piață segmentată, atât urbană cât și rurală cu caracter local, cu activitate modestă ca număr al tranzacțiilor.

Scurtă analiză a pieții imobiliare

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

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

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

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

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

- majoritatea terenurilor intravilane și spațiilor (comerciale/industriale) sunt deținute de către operatori privați;
- piața imobiliară a spațiilor tip comercial/industrial este dominată de închirieri; tendința generală a proprietarilor este de păstrare a spațiilor pentru utilizare proprie sau închiriere;
- tranzacțiile sunt foarte rare
- chiriile solicitate de către proprietari sunt cele maxime acceptate în zonele de amplasare indiferent de utilizarea efectivă pe care o dă chiriașul (comerț, prestări servicii, producție, etc.)
- s-au folosit oferte din Câmpulung Muscel, pentru terenuri intravilane ca suprafață și destinație (pentru spații industriale, conf. CMBU a proprietății construite, prezentată mai departe) și terenuri în zona municipiului.
- Ofertele de chirii, în Câmpulung Muscel, pentru spații comerciale sunt între 1 și 11 EUR/mp, în funcție de suprafața, amplasament, caracteristicile constructive și dotări.
- Pentru terenuri în zona centrală, mediană și periferică a localității ofertele sunt în jur de 20 – 48 EUR/mp

4.2.Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau înredvențare la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este moderată. Multe dintre aceste spații comerciale au fost edificate (sau edificarea lor a început) înainte de izbucnirea crizei economice care a condus ulterior la scăderea semnificativă atât a valorilor acestor proprietăți, cât și a cererii manifestate pentru acestea. Începând cu anul 2009, din cauza condițiilor tot mai restrictive de pe piață, numărul și valoarea tranzacțiilor au cunoscut o scădere semnificativă. Deși zona limitrofă a centrului municipiului continuă să fie percepută ca o piață atractivă, finanțatorii sunt mai precauți în privința proiectelor imobiliare dezvoltate. În cazul analizat prețurile practicate pe piața imobiliară specifică pentru terenuri din zona, cu caracteristici asemănătoare, sunt la un nivel mediu de **20 -45 EUR/mp**. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschidere, utilități etc.

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate extrase din analiza de piață.

4.3.Cererea solvabilă

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

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

4.4.Echilibru

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii. La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară scădere.

CAPITOLUL V.CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

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

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

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

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

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

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

Ea trebuie să fie:

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

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

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

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

În vederea stabilirea celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății,

după cum urmează:

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

Astfel cea mai bună utilizare în cazul terenului considerat liber este cea de proprietate rezidențială.

B. Stabilirea celei mai bune utilizări în cazul terenului construit

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

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

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

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

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

o este fizic posibilă

o este permisă legal

o este fezabilă financiar

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

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

CAPITOLUL VI: EVALUAREA PROPRIETĂȚII

6.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

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

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

Metoda dă, de regulă, indicații foarte bune, referitoare la valoarea de piață în evaluarea

proprietăților imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuință pentru proprietar).

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

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

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

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

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

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

- *Condiții ale realizării tranzacției:* drepturile de proprietate transmise; condițiile de finanțare, adică echivalentul de numerar; condițiile de vânzare, adică motivația; cheltuielile necesare imediat după cumpărare, adică condițiile pieței, de loc și timp.
- *Caracteristici ale proprietății:* localizarea; caracteristicile fizice, precum dimensiunea, solul, accesul, calitatea construcției, starea acesteia; caracteristicile economice, cum sunt rata cheltuielilor, clauzele de închiriere, managementul, structura chirieșilor; utilizarea, adică zonarea, drepturile de acces la apă și riverane, mediul înconjurător, legislația în domeniul construcțiilor, zonele inundabile; componentele neimobiliare ale valorii, cum sunt fondul comercial, bunurile mobile, francizele, mărcile comerciale.

Etapale parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

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

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

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

obiectivitate.

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

Elementele de comparație de bază sunt:

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Ajustarea procentuală** este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței și diferențele de localizare. Ajustarea se face asupra prețului tranzacției comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut.
- **Ajustarea absolută** se calculează în unități monetare ce se adună sau se scade la prețul tranzacțiilor comparabile.

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

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

1.Evaluarea terenului intravilan cu suprafața de 886 mp., categoria de folosință curți construcții

GRILA DATE DE PIAȚĂ TEREN INTRAVILAN – COMPARABILE

Nr. Crt.	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
		https://www.stori.ro › imobiliare › teren	https://www.stori.ro › imobiliare › teren	https://www.olx.ro › ... › Terenuri › Terenuri - Arges	https://www.romim.ro › ... › Campulung › De vanzare
0	1	2	3	4	5
Preț ofertă €/mp		42	48	45	25
Suprafața mp.	886	1096	820	1000	1060
Adresa	Câmpulung, str. Frații Golești, nr. 1 Zona centrală	Câmpulung, str. C.A.Rosetii Zona mediană	Câmpulung, str. Valea Bârбуșii Zona periferică	Câmpulung, str. C.A.Rosetii Zona mediană	Câmpulung, str. Gruului Zona mediană
Deschidere la stradă	25,17 ml	22 ml	10,2 ml	30 ml	15 ml
Amenajări exterioare	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
Acces la utilități	Apă,en. electrică, canalizare la limită	Apă,en. electrică, gaze, la limită	Apă,en. electrică, gaze, canalizare la limită	Apă,en. electrică, gaze, la limită	Apă,en. electrică, gaze, canalizare la limită
Destinația actuală	Intravilan curți - construcții	Intravilan Arabil	Intravilan arabil	Intravilan arabil	Intravilan arabil

În cazul de față comparabila B a necesitat numărul cel mai mic număr de ajustări brute și reprezintă valoarea de piață de: 44 euro/mp x 886 mp = 38.900 euro echivalent 203.800 lei.

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

în ceea ce privește localizarea, suprafața, forma în plan și deschidere, utilități și utilizare.

Explicarea ajustărilor:

Marja de negociere: Prețul terenurilor comparabile au fost corectate negativ cu un procentaj de 10 %, procent negociere oferta conform discuțiilor cu agenții imobiliari/proprietari;

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

Retricții legale: sunt similare, nu sunt necesare ajustări;

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

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

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

Localizare: a necesitat ajustări pozitive de 10% pentru toate comparabilele, acestea sunt în zonă slabă, față de proprietatea subiect care este în zona centrală;

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

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

Ex.:

comparabila A se ajustează astfel: $(886 - 1096)/100 \times 0,5\% = -2\%$

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

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

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

Utilități disponibile nu sunt necesare ajustări pozitive de 5% pentru comparabila A și C, aceasta nu are decât o parte din utilități;

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

Ex.:

- comparabila B se ajustează astfel: $(25,17 - 10,20)/ \times 0,3\% = +4\%$

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

Anexa – comparația vânzărilor

6.2 ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

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

Abordarea prin comparația directă este procesul de estimare a valorii de piață prin analiza pieței în urma căreia proprietăți similare identificate sunt comparate cu proprietatea supusă evaluării.

În abordarea prin comparație directă, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății subiect cu proprietăți cu caracteristici similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare sau sunt contractate.

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

6.3 ABORDAREA PRIN VENIT

În cadrul acestei abordări se cuantifică valoarea prezentă (actualizată) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obținute prin exploatarea spațiilor.

Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsură în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, aceasta satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din înredevințarea proprietății. Abordarea se poate face fie prin capitalizarea veniturilor din exploatare anuale cu o rata de capitalizare, fie prin actualizarea fluxurilor financiare obținabile într-o perioadă de timp viitoare.

6.4 ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Abordarea este credibilă, în special, când valoarea amplasamentului este bine susținută, iar construcțiile sunt noi sau cu o depreciere minoră, și de aceea, reprezintă cel mai probabil utilizarea cea mai bună a terenului sau amplasamentului considerat liber. Abordarea prin cost poate fi aplicată și pentru proprietățile mai vechi, atunci când sunt disponibile date adecvate pentru măsurarea deprecierii cumulate.

Abordarea prin cost este utilizată pentru estimarea valorii de piață a construcțiilor aflate în stadiu de proiect, proprietăților cu destinație specială și a proprietăților care nu se tranzacționează frecvent pe piață.

Evaluarea construcțiilor

Esența acestei metode constă în estimarea valorii de nou a locuinței unifamiliale din care se deduce deprecierea cumulată.

Stabilirea valorii clădire locuință, urmărește stabilirea *costului de înlocuire* sau a *costului de reconstrucție*.

- Costul de reconstrucție este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectura, planuri, calitate, manopera și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.
- Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și planuri actualizate.

Se cunosc trei metode de estimare a costului:

- metoda comparațiilor unitare;
- metoda costurilor segregate;
- metoda devizelor.

Estimarea deprecierii cumulate - deprecierea este o pierdere de valoare a proprietății imobiliare față de costul de reconstrucție sau de înlocuire a construcțiilor ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Metodele de estimare a deprecierii sunt:

- metoda duratei de viață economică;
- metoda modificată a duratei de viață economică;
- metoda segregării;
- metoda comparației

ESTIMAREA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE A CLĂDIRII.

În evaluarea proprietății imobiliare subiect am folosit costul de înlocuire. Pentru estimarea costului de înlocuire am folosit în prima etapă metoda comparațiilor unitare, care estimează costul de înlocuire, sub formă de cost unitar, pe unitatea de suprafață sau de volum. Metoda folosește costuri cunoscute ale unor structuri similare, costuri ajustate pentru

condiții ale pieței sau eventuale diferențe fizice.

Pentru estimarea costurilor unitare am folosit Fișa nr. clădiri rezidențiale, clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale din catalogul Iroval București, tipărit în anul 2010. Prețurile unitare includ cheltuielile indirecte și TVA.

Pentru determinarea valorii construcției a fost folosit îndrumarul „Pentru estimarea costurilor unitare am folosit îndrumarul „Matrix Rom 1965” și indicii de actualizare 2025 – 2026.

Prețurile unitare includ cheltuielile indirecte și TVA.

Pentru stabilirea costului de înlocuire al proprietății imobiliare subiect am folosit Fișa nr. 16, catalog de reevaluare nr. 116.”

Clădire – Casa Pensionarilor: Spațiu tip administrativ cu regim de înălțime D+P+M.

ADRESA: Oraș Câmpulung, str. Frații Golești, jud. Argeș.

DATE DEREFERINȚĂ:

- suprafață construită (mp) $A_c = 362$ mp

- suprafață desfășurată (mp) $A_d = 1086$ mp

- vârsta efectivă = cca. 86 ani

urs valutar conform BNR la data evaluării: **1 EURO = 5.2391 LEI**

Calcule:

Costul de înlocuire brut = **4.604.055 LEI** Costul de înlocuire brut = **878.787 EURO**

ESTIMAREA MĂRIMII DEPRECIERII CUMULATE A STRUCTURII.

Aceasta este divizată în 3 categorii: deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă. Deprecierea este diferența dintre costul de reconstruire sau de înlocuire a construcției la data efectivă a evaluării și valoarea de contribuție a construcției la aceeași dată.

Deteriorarea fizică este uzura generată de folosirea regulată și de impactul agenților atmosferici.

Deprecierea funcțională este o deficiență a construcției, materialelor sau proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea și valoarea construcției.

Deprecierea externă este afectarea temporară sau permanentă a utilității sau vandabilității unei construcții sau proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății (condiții de piață nefavorabile).

Conform ANEXEI, valoarea obținută prin metoda costului de înlocuire pentru Clădire – Casa Pensionarilor, cu suprafața construită de 362 mp și suprafața desfășurată de 1086 mp - regim de înălțime D+P+M, este:

Cost de înlocuire brut (CIB) = 878.787 € reprezentând 809 €/mp

Deprecierea totală (D) = CIB x Vârsta efectivă/Durata de viață economică = 878.787 € x 86 ani/100 ani = 755.756 €

Cost de înlocuire net (CIN) = CIB – D = 123.031 €

Valoarea estimată fără TVA pentru clădirea evaluată – Casa Pensionarilor = 123.031 €

la cursul din 23.06.2026 de 5.2391 lei, corespunde cu val. = 644.571 lei

Valoarea de piață determinată în abordarea prin costuri este egală cu suma valorilor evaluate pentru teren și construcție:

VALOAREA PROPRIETĂȚII = Valoare clădire + Valoarea teren = 123.031 € + 38.900 € = 161.931 EURO = 848.372 LEI

Determinarea valorii de redevență

La baza contractelor de concesiune de bunuri de utilitate publică stă ORDONANȚA DE URGENTĂ nr. 54 din 28 iunie 2006. Aceasta prevede la art. 4 alin. 2 „(2) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile

administrației publice locale." De asemenea în L50/1991 actualizată în 2014 se prevede la art.17 „Limita minima a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.”

Estimăm că valoarea redevenței minime pentru proprietate privată „Teren extravilan categoria de folosință curți - construcții și clădire administrativă – Casa Pensionarilor” din Câmpulung, str. Frații Golești, nr. 1, județ Argeș, proprietatea publică a municipiului Câmpulung, la data de 23.06.2026 este:

Pentru stabilirea redevenței pentru concesiunare se consideră că valoarea totală a terenului se achită în 25 de ani:

**1.Estimarea redevenței pentru teren curți construcții cu suprafața de 886 mp. și clădire administrativă cu Sc = 362 mp și Sd = 1086 mp, cu număr cadastral și CF:
848.372 lei /25 ani = 33.936 lei/12 luni = 2.828 lei/lună;**

Pentru determinarea valorii construcției a fost folosit indrumarul „Matrix Rom 1965” și indicii de actualizare 2025 – 2026.

CAPITOLUL VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1. ANALIZA REZULTATELOR

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

TEREN CURȚI - CONSTRUCȚII CU SUPRAFAȚA DE 886 MP + CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ

Valoarea estimată lei = 848.372 lei

Valoarea estimată Euro = 161.931 euro

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

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

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

În concluzie, pentru alegerea valorii finale s-a optat pentru valoarea obținută prin abordarea comparațiilor de piață pentru teren și abordarea prin cost pentru clădire administrativă.

7.2.CONCLUZIA EVALUATORULUI

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

imobiliare teren intravilan și clădire evaluată este în **concluzia evaluatorului de:**

848.371 LEI echivalent 161.931 EURO

**Redevență concesionare teren curți – construcții și clădire administrativă:
2.828 lei x12 luni = 33.936 lei/an**

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea este o predicție;

Valoarea este subiectivă;

Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Valoarea nu conține T.V.A.

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

Pitești,
02.07.2026

Întocmit,
Evaluator autorizat
ing. Cîrstian Stan

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței



ANEXELE LA RAPORTUL DE EVALUARE

- Anexa cu valoarea obținută prin abordarea prin piață - teren;
- Anexa cu valoarea obținută prin abordare cost - clădire;
- Hotărârea nr. 197 din 29.12.2025 a Consiliului Local al Mun. Cîmpulung;
- Extras de Carte Funciară nr. 81816 UAT Cîmpulung;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 81816;
- Fotografii proprietate imobiliară evaluată;
- Anexa date de piață teren intravilan mun. Cîmpulung;

Anexa comparația vânzărilor - Oraș Câmpulung, județul Argeș
str. Frații Golești, nr. 1

Elemente de comparație	Subiect	Comp A		Comp B		Comp C		Comp D	
		Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
		%	€	%	€	%	€	%	€
Pret			46000		39.360 €		45.000 €		45.000 €
Tip oferta/tranzactie			oferta		oferta		oferta		oferta
Ajustare		-10%	- 4.600 €	-10%	-3.936 €	-10%	-4.500 €	-10%	-4.500 €
Pret de vanzare	€		41.400 €		35.424 €		40.500 €		40.500 €
Pret de vanzare	€/mp		38 €		43 €		41 €		41 €
Drepturi de proprietate transmise	depline		depline		depline		depline		depline
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat			38 €		43 €		41 €		41 €
Restricții legale	nu sunt		nu sunt		nu sunt		nu sunt		nu sunt
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat			38 €		43 €		41 €		41 €
Condiții de finanțare	numerar		numerar		numerar		numerar		numerar
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat			38 €		43 €		41 €		41 €
Condiții de vanzare	nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat			38 €		43 €		41 €		41 €
Condiții de piață	curente		curente		curente		curente		curente
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat			38 €		43 €		41 €		41 €
Localizare	centrală		mai slabă		mai slabă		mai slabă		mai slabă
Ajustare		10%	4 €	10%	4 €	10%	4 €	10%	4 €
Pret ajustat			42 €		47 €		45 €		45 €
Caracteristici fizice									
Suprafața (mp)	886		1.093		820		1000		1000
Ajustare		-2%	-1 €	0%	0 €	-2%	-1 €	-2%	-1 €
Pret ajustat			41 €		47 €		44 €		44 €
Destinația terenului	intravilan		similar		similar		similar		similar
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat			41 €		47 €		44 €		44 €
Drum acces	asfaltat		asfaltat		asfaltat		asfaltat		asfaltat
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat			41 €		47 €		44 €		44 €
Topografie/relief	plan		similar		similar		similar		similar
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat			41 €		47 €		44 €		44 €
Deschidere	25,17 ml		22 ml		10,2 ml		30 ml		15 ml
Ajustare		0%	0 €	4%	2 €	-2%	-1 €	3%	1 €
Pret ajustat			41 €		49 €		43 €		45 €
Utilități disponibile	E,A,C,G		E,A,G		E,A,C,G		E,A,G		E,A,C,G
Ajustare		5%	2 €	0%	0 €	5%	2 €	0%	0 €
Pret ajustat			43 €		49 €		45 €		45 €
Utilizare	administra		rezidențial		rezidențial		rezidențial		rezidențial
Ajustare		-10%	-4 €	-10%	-5 €	-10%	-5 €	-10%	-5 €
Pret ajustat			39 €		44 €		40 €		40 €
Cheltuieli pt aducerea la forma	nu		similar		similar		similar		similar
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat			39 €		44 €		40 €		40 €

Ajustare totala neta euro	€	-5 €	-5 €	-5 €	-5 €
Ajustare totala neta %	%	-12,00%	-10,00%	-14,00%	-12,00%
Ajustare totala bruta euro	€	11 €	11 €	13 €	11 €
Ajustare totala bruta %	%	27,00%	24,00%	29,00%	25,00%
Număr ajustări		4	3	5	4
Valore teren/mp estimata	44 € / mp				
Valoare piata teren		38.900 €	203.800 lei	euro =	5,2391

Întocmit: ing. Cîrstian Stan

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței



ESTIMARE COST DE NOU LA DATA EVALUĂRII

ANEXA

Sursa costului de nou :	Catalog Matrixrom Evaluare rapidă a construcțiilor		
Catalog nr. 116, Casă de cultură, club, cămin cultural	Fișa nr.	15	
Denumire clădire:	Clădire - Casa Pensionarilor		
Adresa proprietate:	Câmpulung, str. Frații Golești, nr. 1, județul Argeș		

CARACTERISTICI TEHNICE

Tipul construcției	Imobil D+P+M	Aria desf. Ad [mp]	362
Regim de înălțime	D+P+M	Aria constr., Ac [mp]	1086
Înălțime medie [m]	3,5	Aria utilă, Au [mp]	775
Curs valutar valabil la data evaluării	5,2391	[lei/eur]	
Elemente structurale și nestructurale	Specificatie	Descriere	Starea tehnică
	Infrastructura	beton	satisfăcătoare
	Suprastructura	zidărie cărămidă	satisfăcătoare
	Compartimentari	zidărie cărămidă	satisfăcătoare
	Planșee	lemn	satisfăcătoare
	Acoperis	terasa necirculabilă	satisfăcătoare
	Învelitoare	țiglă	satisfăcătoare
	Pardoseli	gresie, lemn	satisfăcătoare
	Finisaje interioare	vopsea lavabilă, faianță	satisfăcătoare
	Finisaje exterioare	terasit+geam normal	satisfăcătoare
	Tamplarie	lemn cu geam normal	satisfăcătoare
Instalații / utilități	Specificatie	Descriere	Starea tehnică
	Electrice	da	bună
	Termice	da	bună
	Apa, canalizare	da	bună
	Instalații gaze	nu	nu

DETERMINAREA COSTULUI DE NOU (01.01.1965)

Costul de nou unitar la nivel 01.01.1965	Construcții				785	lei vechi/mp
	Instalații Electrice				80	lei vechi/mp
	Instalații Sanitare				60	lei vechi/mp
	Instalații Incalzire				85	lei vechi/mp
	Cost de nou unitar necorectat (valori 1965)				1010	lei vechi/mp
	Corecții	Detalii	UM	Cantit.	lei/UM	Valori corecții
						lei vechi/mp
	Total corecții/construcție				0	lei vechi/mp
	COST DE NOU cu TVA (valori 1965) Lei vechi/construcție				1096860,0	

DETERMINAREA COSTULUI DE NOU (31.12.1965)

COST DE NOU (2015)=(Pbi x Ad x K/1.21)/10000		4604055	K-coef actualizare	50789,585
COST DE NOU fără TVA	cotă TVA	[C] și [lei]	878.787 €	sau 4.604.055 lei
	21,00%	[€/mp] și [lei/mp]	809 €	sau 4.239,46 lei

ANUL 1940

Evaluator autorizat
ing. Cirstian Stan

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței





HOTĂRÂREA nr. 197 din 29.12.2025
privind însușirea propunerii de concesiune a imobilului, denumit generic „Casa Pensionarilor”, situat în Municipiul Câmpulung, strada Frații Golești, nr. 1, județul Argeș

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

Având în vedere :

- Cererea înregistrată la instituția noastră sub nr.124/43961/21.10.2025, Asociația Cross One Radio, cu sediul în Municipiul București, sector 2, str. Paul Grăcescu, nr.16, cod fiscal 45462948, reprezentată de doamna NIȚU Lucica, în calitate de președinte al asociației a înaintat o scrisoare de intenție în vederea concesiunii imobilului situat în Municipiul Câmpulung, strada Frații Golești, nr. 1, județul Argeș, înscris în cartea funciara nr. 81816 Câmpulung, având număr cadastral 3374, imobil compus din teren în suprafață de 886 mp, construcție C1 – construcții administrative și social-culturale în suprafață de 356 mp și construcție C2 – construcții anexă în suprafață de 25 mp, imobil ce aparține domeniului public al Municipiului Câmpulung și care este cunoscut sub denumirea „Casa Pensionarilor”;

- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Câmpulung nr. 124/47456/(RU) 47457 din 14.11.2025, prin care se propune spre aprobare însușirea propunerii de concesiune a imobilului situat în Municipiul Câmpulung, strada Frații Golești, nr.1, județul Argeș, în vederea implementării unui proiect cultural și social cu destinația de: Librărie-Ceainărie- Cafenea cu funcții educaționale, comunitare și cultural.

- Raportul de specialitate comun al Serviciului Juridic, Agricol și Relații cu Publicul și Arhivă, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Câmpulung, înregistrat sub nr. 124/47465/(RU) 47466 din 14.11.2025 cu privire la însușirea propunerii de concesiune a imobilului situat în Municipiul Câmpulung, strada Frații Golești, nr.1, județul Argeș, în vederea implementării unui proiect cultural și social cu destinația de librărie-ceainărie-cafenea cu funcții educaționale, comunitare și cultural;

- Prevederile art. 108, art. 297 și art. 302 – 314 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- Avizele comisiilor de specialitate nr. 1, 2 și 5 ale consiliului local;

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul Local al Municipiului Câmpulung
HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă însușirea propunerii de concesiune a imobilului situat în Municipiul Câmpulung, strada Frații Golești, nr. 1, județul Argeș, în vederea implementării unui proiect cultural și social cu destinația de librărie-ceainărie-cafenea cu funcții educaționale, comunitare și culturale.



Art. 2. – Se aprobă inițierea procedurii de concesiune, conform legislației în vigoare.

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

Art. 4. – Prezenta hotărâre va fi afișată și publicată pentru aducerea ei la cunoștință publică și va fi comunicată în termen legal:

- Instituției Prefectului - Județul Argeș;
- Primarului Municipiului Câmpulung;
- Direcției Economice și Fiscale;
- Direcției Tehnice și Urbanism;
- Serviciului Juridic, Agricol și Relații cu Publicul și Arhivă;
- Asociației Cross One Radio.

Municipiul Câmpulung, 29.12.2025



Președinte de sedință,
Silviu GLOBANCA

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general
Ramona SIMION

Documentul semnat în
original se află la dosarul
sedinței

Documentul semnat în
original se află la dosarul
sedinței



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 81816 Câmpulung

Nr. cerere	23241
Ziua	22
Luna	06
Anul	2026
Cod verificare 100213554806	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:18 speciala
Nr. cadastral vechi:3374

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	81816	886	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	81816-C1	Jud. Arges, UAT Câmpulung, Loc. Câmpulung, Str FRATII GOLEȘTI, Nr. 1	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:362 mp; S. construita desfasurata:1086 mp; C1 - Clubul pensionarilor D+P+M
A1.2	81816-C2	Jud. Arges, UAT Câmpulung, Loc. Câmpulung, Str FRATII GOLEȘTI, Nr. 1	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:19.1 mp; S. construita desfasurata:19 mp; C2 magazie

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
34181 / 02/09/2024		
Act Administrativ nr. 191, din 28/10/2021 emis de Consiliul Local Câmpulung; Act Administrativ nr. 123/24468, din 23/08/2024 emis de PRIMARIA CAMPULUNG; Act Administrativ nr. 22875, din 03/08/2021 emis de PRIMARIA CAMPULUNG;		
B5	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice cadastrale cu privire la suprafetele constructiilor C1 si C2, conform noii documentatii cadastrale avizata sub nr. 34181/ 02.09.2024 de catre OCPI ARGES	A1.1, A1.2
B6	in baza art. 104 si art. 107, din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara aprobat prin Ordinul nr. 600/2023 al Directorului General al ANCPİ se notează repositionarea imobilului cu nr. cadastral 81816 in scris in cartea funciara nr.81816	A1, A1.1, A1.2
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE- domeniu public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CAMPULUNG	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

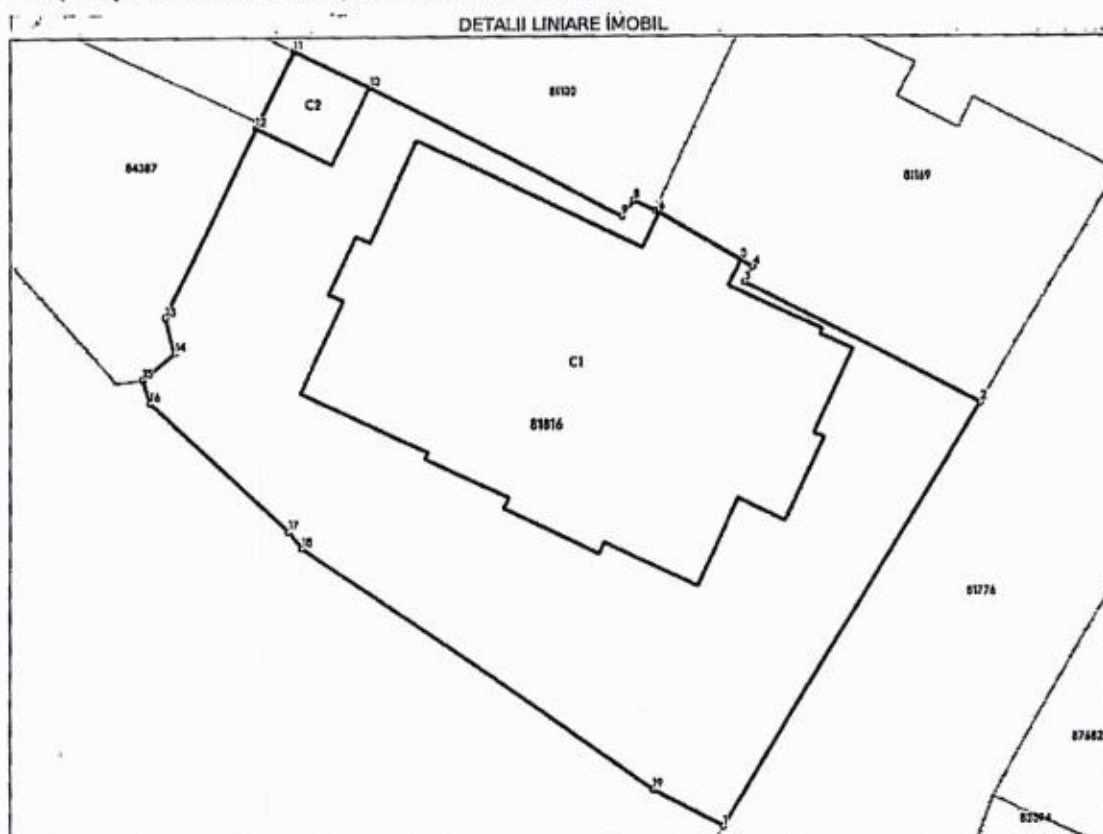
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 81816 Comuna/Oraș/Municipiu: Câmpulung
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
81816	886	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	886	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	81816-C1	construcții administrative și social culturale	Din acte: 1.086 Măsurată: 362	Cu acte	S. construită la sol: 362 mp; S. construită desfasurată: 1086 mp; C1 - Clubul pensionarilor D+P+M
A1.2	81816-C2	construcții anexa	19,1	Cu acte	S. construită la sol: 19,1 mp; S. construită desfasurată: 19 mp; C2 magazie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	25.175

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	13.473
3	4	0.904
4	5	0.732
5	6	4.82
6	7	0.202
7	8	1.2
8	9	1.015
9	10	14.594
10	11	4.339
11	12	4.452
12	13	10.707
13	14	1.907
14	15	2.105
15	16	1.254
16	17	9.64
17	18	1.074
18	19	21.852
19	1	4.014

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

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

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

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

Data și ora generării,

22/06/2026, 14:17

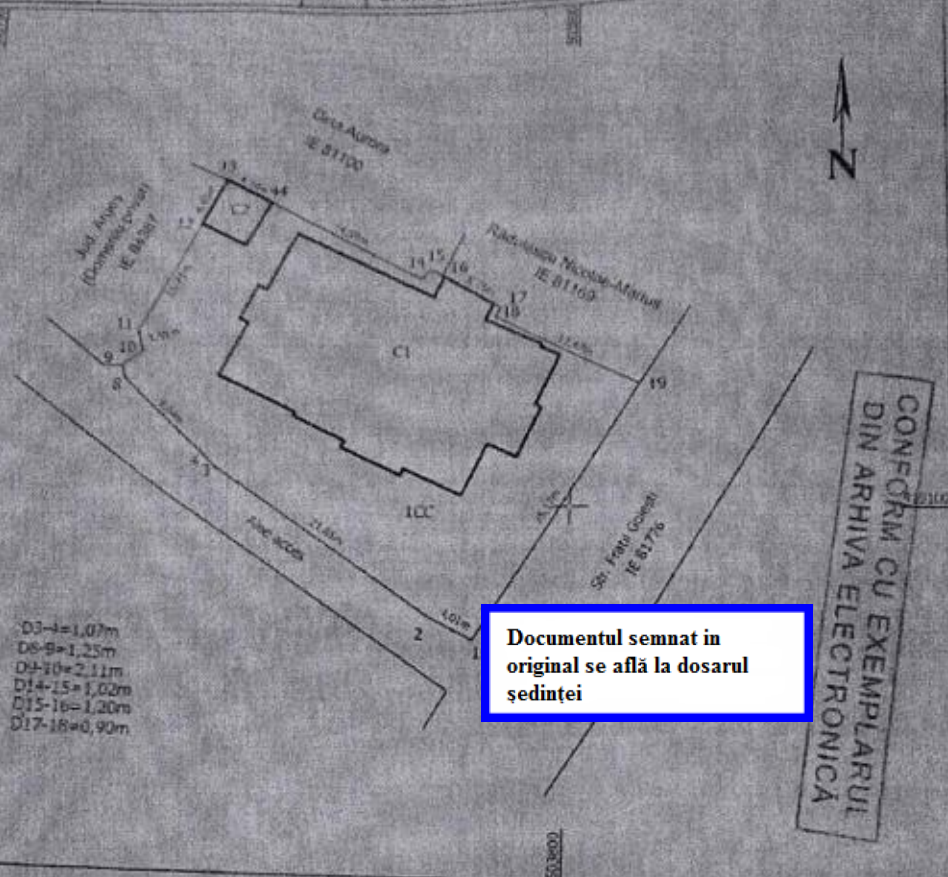
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>



LASERJET PROFESSIONAL

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata măsurată	Adresa imobilului
81816	886mp	loc. Câmpulung, str. Frații Golești nr. 1
Cartea funciară nr.	81816	UAT CAMPULUNG Intravilan



D3-4=1,07m
D5-9=1,25m
D9-10=2,11m
D14-15=1,02m
D15-16=1,20m
D17-18=0,90m

Documentul semnat in
original se află la dosarul
sedinței

CONFORM CU EXEMPLARUL
DIN ARHIVA ELECTRONICĂ

A. Date referitoare la teren

Număr parcelă	Categorie de folosință	Suprafața [mp]	Mențiuni
1	CC	886	Teren împrejmuit cu gard la est, sud parțial, vest
TOTAL		886	

B. Date referitoare la construcții

Cod construcție	Destinația	Suprafața construită la sol [mp]	Mențiuni
C1	CAS	362	Clubul pensionarilor D+P+M, Scd=1086mp.
C2	CA	19	Magazie P Scd=19mp
TOTAL		382	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 886mp

Suprafața totală din act = 886mp

Executant: DGEOTOPOCAD CONCEPT SRL

Autorizație - seria RO-B-J, nr. 2361, clasa III

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren

Inspector:

Confirmă introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Data:

34181 din data 02-09-2024

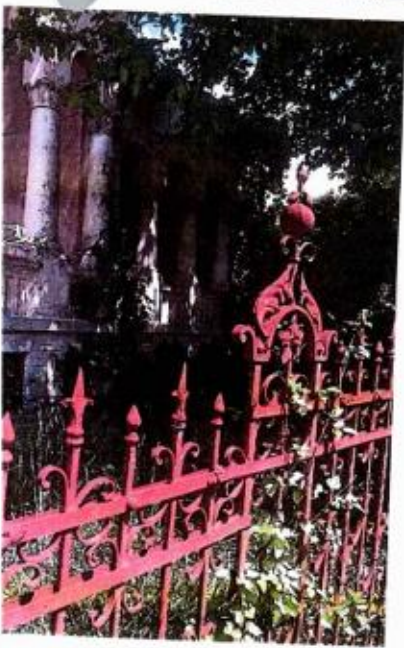
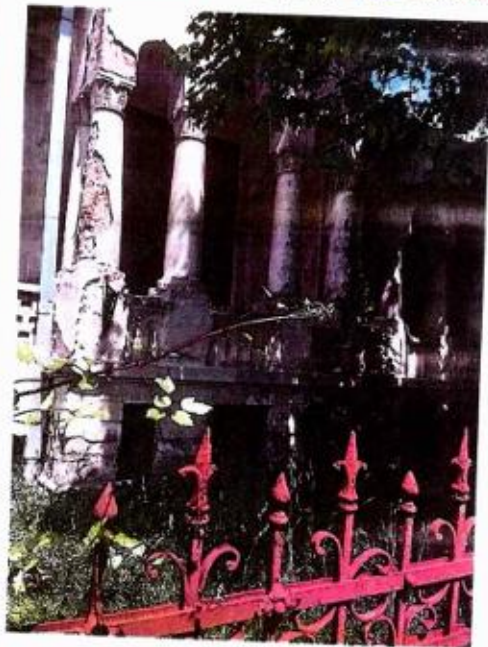
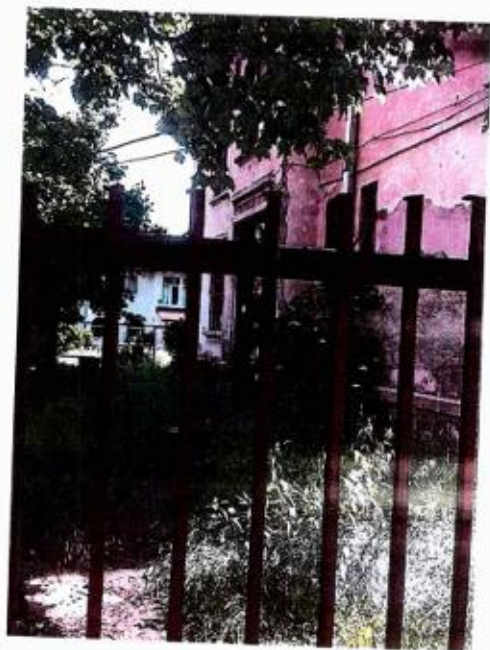
Stampila BCPI:

Documentul semnat in
original se află la dosarul
sedinței

Documentul semnat in
original se află la dosarul
sedinței

Documentul semnat in
original se află la dosarul
sedinței

Data: 22.08.2024



ANEXA DATE DE PIAȚĂ TEREN INTRAVILAN - CÂMPULUNG

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

Comparabila A

Teren Premium Visoi – Liniste, Spatiu, Viitorul Casei Tale

46 000 €

41,97 €/m²

Strada C. A. Rosetti, Campulung, Arges

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 1096 m²

Tip teren: intravilan

Localizare: urbana

Dimensiuni: 66 x 22 m

Gard: fără informații

Tip acces: asfaltat

Imprejurimi: câmp deschis

Media: electricitate, gaz, apă curentă

Tip vânzător: agenție

Descriere

Descoperă o oportunitate rară de achiziție într-una dintre cele mai apreciate zone rezidențiale din Câmpulung-Muscel – cartierul Vișoi, partea nordică. Acest teren intravilan generos îți oferă cadrul ideal pentru a construi nu doar o casă, ci un stil de viață.

Cu o suprafață de 1096 mp în acte și 1396 mp mășurați, complet împrejmuit, proprietatea se remarcă printr-un front stradal de 22,19 ml, perfect pentru un proiect arhitectural modern sau chiar o locuință tip vilă cu deschidere amplă. Accesul facil la utilități (apă, curent și gaze la stradă) reduce semnificativ costurile și timpul de dezvoltare.

Localizare excelentă – Vișoi, Câmpulung-Muscel

Zonă liniștită, aer curat, vecinătăți selecte și acces rapid către punctele de interes din oraș.

De ce este acest teren alegerea ideală?

- Pentru locuința ta de vis: imaginează-ți o casă spațioasă, cu grădină generoasă, foișor, zonă de relaxare sau chiar piscină – ai suficient spațiu pentru toate.
- Investiție inteligentă: suprafața mare și deschiderea generoasă permit chiar și parcelare sau dezvoltare duplex/triplex.
- Refugiu urban: liniștea zonei și poziționarea periferică oferă confort și un mediu ideal pentru familie.
- Accesibilitate + intimitate: stradă ferită de trafic intens, dar cu acces rapid către oraș.

Scenarii de dezvoltare

Vilă modernă cu grădină peisagistică

Casă de vacanță premium într-o zonă aerisită

Proiect rezidențial (2-3 unități locative)

Locuință cu spațiu de lucru (home office / atelier)

Preț: 46.000 €

Comision 0% pentru cumpărător

Nu lăsa această oportunitate să treacă pe lângă tine!

Sună acum și programează o vizionare: Contactează 0770 761 905
Terenurile bine poziționate se vând rapid – acesta poate fi începutul proiectului tău ideal!
Mai mult
ID: 10193314
Raportează
ID intern: P253069
Ultima actualizare: 8.06.2026

ANUNȚ DE VÂNZARE - Teren intravilan Câmpulung /Arges

47 538 €

35,01 €/m²

Câmpulung, Arges

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 1358 m²

Tip teren: intravilan

Localizare: urbana

Dimensiuni: fără informații

Gard: nu

Tip acces: nepavată, asfaltat

Împrejurimi: pădure

Media: electricitate, apă curentă, telefon, fosa septică

Tip vânzător: privat

Descriere

Vând teren intravilan, ideal pentru construcție casă sau investiție!

· Suprafață: 1.358 mp

· str. Poligonului, Magura /Grui, Câmpulung - Arges

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

· Tipul terenului: Intravilan - se poate construi imediat!

· Cadastru și intabulare

Acest teren reprezintă o oportunitate perfectă pentru cei care doresc să-și construiască casa într-o zonă de munte sau pentru o investiție sigură cu perspective de creștere a valorii.

· Zona este în continuă dezvoltare.

Preț: 35 EUR / metrul patrat

Preț negociabil

Mai mult. Tel 0722 667 287

ID: 9979707

Ultima actualizare: 6.06.2026

Comparabila B

ROANDY - Teren ideal construcție casă sau pensiune-Valea Barbusii

39 500 €

48,17 €/m²

Strada Valea Barbusii, Câmpulung, Arges

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 820 m²

Tip teren: fără informații

Localizare: urbana

Dimensiuni: fără informații

Gard: da

Tip acces: asfaltat

Imprejurimi: padure

Media: electricitate apă curentă gaz telefon canalizare

Tip vânzător: agenție

Descriere

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

Toate utilitățile la poartă.

Teren plat.

Deschidere stradală 10,20 ml.

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

ID: 9817954

Raportează

Ultima actualizare: 27.05.2026

<https://www.olx.ro> > ... > Terenuri > Terenuri - Arges

Comparabila C

Postat 11 iunie 2026

Teren intravilan Campulung Arges

Pietroasa

45 €

Prețul e negociabil

Persoana fizică

Suprafața utilă: 1 000 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Se oferă spre vânzare teren în suprafață de 1000 mp, situat în Câmpulung, Strada C A ROSETTI, Nr 20 A, într-o zonă liniștită și apreciată pentru peisajul deosebit și aerul curat.

-Vedere panoramică superbă

-Zonă retrasă și liniștită

-Acces facil din drum asfaltat

-Ideal pentru casă de vacanță sau investiție

- Utilitati la poartă: apă, energie electrică și gaz
- Front stradal 30 ml
- Zonă locuită, cu vecini liniștiți și de bună calitate .

Preț: 45 euro/mp ușor negociabil

Direct de la proprietar.

Pentru mai multe detalii și vizionare, vă rog să mă contactați.

ID: 303746261 Vizualizări: 369

074 497 0360

<https://www.publi24.ro>

Vând 1076 M teren pentru casă. 40euro M Pătrat Câmpulung
Muscel. Calea Magurii
40 EUR negociabil

Arges, Campulung-Muscel Vezi pe hartă

Valabil din 6/21/2026 11:21:40 AM

Specificații

Descriere

Terenul se află situat in Campulung Muscel, Calea Magurii. La 4 minute de centrul orașului.

Vizavi este fosta melana unde se construiește cea mai mare bază sportiva din țară

Se vinde lotul 3 inclus și acces propriu

Este racordat la energie electrică si apa potabilă.

(Canalizarea trasă pana la poartă)

Pentru mai multe detalii vă stau la dispoziție la tel 0754 292 965

ID anunț: 1747132880

<https://www.romimo.ro> > ... > Campulung > De vanzare

Comparabila D

Teren Campulung Muscel 1000 mp
45 000 EUR

Arges, Campulung Vezi pe hartă

Valabil din 6/17/2026 3:11:06 PM

Specificații

Destinație

Comercial, De vacanta

Amenajare strazi

Asfaltate

Utilitati generale

Apa, Canalizare, CATV, Curent, Gaz

Alte caracteristici

La sosea, Teren imprejmuit

Descriere

Vand teren intravilan, situat in Campulung Muscel jud ARGES, strada Gruului.
Terenul are o suprafata totala de 1000m cu o deschidere de 15 m liniari la asfalt.
Din punct de vedere al utilitatilor, terenul dispune de asfalt la poarta, canalizare,
apa curenta, curent electric si gaze doar trebuie racordarea la utilitati.
Ca amplasament, terenul se află într-o zonă linistita.

Video :

Pretul 45 euro m patrat.

Pentru mai multe detalii, contactati-ma telefonic 0767 142 291

ID anunț: 1741780828

Vizualizări: 726

**Președinte de ședință,
Silviu CIOBANICA**

Documentul semnat in
original se află la dosarul
ședinței



Anexa nr. 4 la Hotărârea Consiliului Local nr. 112 din 30.07.2026

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

a procedurii de concesiune prin licitație publică a imobilului aflat în proprietatea publică a Municipiului Câmpulung, situat în municipiul Câmpulung, strada strada Frații Golești, nr. 1, județul Argeș, compus din teren în suprafață totală de 866 mp și construcții clădire C1 în suprafață de 362 mp (suprafața construită desfășurată de 1086 mp, denumită generic Clubul Pensionarilor) și clădire anexă în suprafață de 19,1 mp (cu destinația de magazie), înscrise în Cartea Funciară nr. . 81816 a municipiului Câmpulung

Conform art. 313 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, **"(1) Documentația de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:**

- a) informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;**
- b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune;**
- c) caietul de sarcini;**
- d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;**
- e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;**
- f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;**
- g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.**

(2) În cazul în care concedentul solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura și cuantumul lor. "



A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Concedent: Municipiul Câmpulung, județul Argeș

Sediul social: Municipiul Câmpulung, strada Negru Vodă, nr. 127, județul Argeș

Sediul provizoriu pentru corespondență: nu este cazul

Cod fiscal: 4122361

Cont redevență RO87TREZ04721A300530XXXX Trezoria Municipiului Câmpulung

Cont garanții RO95TREZ0475006XXX000090 Trezoria Municipiului Câmpulung

Telefon/fax 0248511037; 0248511034

e-mail : primarie@primariacampulung.ro sau contact direct : Direcția de Dezvoltare Urbană

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

I. Procedura de concesionare: Licitatie deschisă cu ofertă în plic

Procedura licitației publice, reglementată de art. 314 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare :

Licitatia

(1) Licitatia se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

(2) Fără a afecta aplicabilitatea prevederilor prezentei secțiuni referitoare la perioadele minime care trebuie asigurate între data transmiterii spre publicare a anunțurilor de licitație și data-limită pentru depunerea ofertelor, concedentul are obligația de a stabili perioada respectivă în funcție de complexitatea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și de cerințele specifice.

(3) În situația în care ofertele nu pot fi elaborate decât după vizitarea amplasamentului sau după consultarea la fața locului a unor documente suplimentare pe care se bazează documentele concesiunii, perioada stabilită de concedent pentru depunerea ofertelor este mai mare decât perioada minimă prevăzută de prezenta secțiune pentru procedura de licitație utilizată și este stabilită astfel încât operatorii economici interesați să aibă posibilitatea reală și efectivă de a obține toate informațiile necesare pentru pregătirea corespunzătoare a ofertelor. Concedentul va organiza sesiunile de vizitare a



amplasamentului sau de consultare la fața locului a documentelor suplimentare, separat pentru fiecare operator economic interesat.

(4) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către concedent și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(5) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(6) Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

(7) În cazul prevăzut la art. 312 alin. (8) lit. b) concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

"(art. 312 alin. (8) lit. b din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare prevede : (8) Concedentul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate: b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.)"

(8) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către concedent a perioadei prevăzute la alin. (7) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.



(9) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(10) Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(11) Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(12) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (10), concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(13) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (12), acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

(14) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

(15) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1) - (13).

(16) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (15), procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

II. Procedura de atribuire directă — nu se aplică

C. CAIETUL DE SARCINI



D. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(4) *"Licitația Publică pentru imobilului aflat în proprietatea publică a Municipiului Câmpulung, situat în municipiul Câmpulung, Frații Golești, nr. 1, județul Argeș, compus din teren în suprafață totală de 866 mp și construcții clădire C1 în suprafață de 362 mp (suprafața construită desfășurată de 1086 mp, denumită generic Clubul Pensionarilor) și clădire anexă în suprafață de 19,1 mp (cu destinația de magazie), înscrise în Cartea Funciară nr. 81816 a municipiului Câmpulung"* și va conține următoarele documente în original și/sau în copie conform cu originalul:

- o fișă cu informații privind ofertantul, semnată de ofertant – Formular nr. 1;
- declarație de participare semnată de ofertant – Formular nr. 2;
- certificat de înmatriculare la Oficiul Registrului Comerțului sau documente echivalent;
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor sau documente echivalente;
- certificatul constatator privind beneficiarii reali emis de Oficiul Registrului Comerțului sau documente echivalente;
- acte doveditoare privind achitarea garanției de participare la licitație,
- dovada bonității financiar - bancare (scrisoare de bonitate bancară, certificat de depozit, cont în bancă-persoane fizice), bilanțul financiar – contabil pentru anul fiscal precedenți și/sau balanța la 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025, iar pentru societăți nou înființate cea mai recentă balanță;
- scrisoare de bonitate bancară din partea unei bănci prin care ofertantul își poate dovedi capacitatea economico-financiară;
- certificat fiscal privind achitarea obligațiilor de plată față de bugetul local;
- certificat fiscal privind achitarea obligațiilor de plată față de bugetul de stat;
- cazierul fiscal al societății eliberat de Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice pe raza căreia își are sediul ofertantul;
- declarație pe propria răspundere că nu este în procedura de reorganizare sau de lichidare judiciară – Formular nr. 3;



- declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, precum și apărarea împotriva incendiilor – Formular nr. 4;
- împuternicire pentru reprezentantul societății, dacă nu este reprezentantul legal al acestuia;
- plicul interior.
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini, dacă este cazul.

Notă : Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz – Formular nr. 5.

(6) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar stabilit de către concedent și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(11) Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

E. INFORMAȚII DETALIIATE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDAREA LOR

(1) Pentru determinarea ofertei câștigătoare, Comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în documentația de atribuire.



(2) Criteriile de atribuire a contractului de concesiune aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare sunt :

- a) cel mai mare nivel al redevenței oferit peste redevența minimă de pornire a licitației;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;

(3) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului concesionat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la pct. (2) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

- a) cel mai mare nivel al redevenței oferite peste redevența minimă de pornire a licitației (oferta financiară) – 40 puncte;
- b) pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților - cel mai mare nivel al cash-flow-ului (declarații pe proprie răspundere/documente emis de unitatea bancară/declarații bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii imobilului în cauză, ofertantul dispune de resursele declarate, pentru încheierea contractului de concesionare) – 40 puncte;
- c) pentru protecția mediului înconjurător (Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului și normelor de apărare împotriva incendiilor) (Formularul nr. 5) – 20 puncte;

(4) Algoritmul de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul:

Algoritmul de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul:

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (3) lit. a) Punctajul P(n) se acorda astfel:

Pentru cel mai mare nivel al redevenței oferite se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte;

Pentru celelalte oferte punctajul P(n) se calculează proporțional, astfel: $P(n) = (\text{Nivelul ofertei } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ puncte.}$

*Unde: n = oferta

P(n) = punctajul acordat ofertei n, în funcție de redevența ofertată

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (3) lit. b):

Pentru prezentarea disponibilităților bănești se acordă de 20 puncte.

Dacă ofertantul nu prezintă dovada disponibilităților bănești se acordă 0 puncte

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (3) lit. c):

Punctajul se acorda astfel: dacă ofertantul prezintă declarația privind protecția mediului se acordă 20 puncte – Formular nr. 4.

Dacă ofertantul nu prezintă declarația privind protecția mediului se acordă 0 puncte.

(5) Nu se acceptă completarea ofertei după deschidere.



F. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de concesiune se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanțelor judecătorești de drept comun, conform legii române.

G. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Informațiile referitoare la clauzele contractuale obligatorii se regăsesc în draftul de contract de concesiune, anexă la documentația de atribuire.

H. DERULAREA LICITAȚIEI

Etapă I - Deschiderea ofertelor (plicurilor exterioare)

1. Ședința de deschidere a plicurilor exterioare este publică.
2. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii la registratura concendentului, plicurile închise și sigilate se predau Comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
3. În această primă etapă, Comisia de evaluare va proceda la:
 - Verificarea termenului de depunere a ofertelor;
 - Eliminarea ofertelor care au fost depuse după data și ora limită, stabilită prin anunțul publicitar.
 - Deschiderea plicurilor exterioare a ofertelor care au fost depuse în termenul stabilit prin anunțul publicitar.
 - Enumerarea fiecărui document prezentat de fiecare ofertant în plicul exterior.
 - Eliminarea ofertelor care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute la litera d, punctul 4 din prezenta documentație.
 - După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește Procesul Verbal nr. 1, în care se va preciza rezultatul analizei și care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, conform articolului 319 alin. (9) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.



Etapă II - Analiza ofertelor și stabilirea ofertei câștigătoare (plicurile interioare)

1. Această etapă nu este publică, la ea participând doar membrii Comisiei de evaluare.
2. În această etapă, Comisia de evaluare va proceda la analizarea ofertelor pe baza criteriilor de valabilitate.
3. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.
4. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de evaluare, secretarul acesteia întocmește Procesul-verbal nr. 2 în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Comisia de evaluare va declara oferta câștigătoare, conform criteriilor de atribuire, cel mai mare nivel al redevenței. Procesul-verbal nr. 2 se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
5. În baza Procesului-verbal nr. 2, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl trimite concedentului.
6. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
7. Raportul prevăzut anterior, punctul 6, se depune la dosarul concesiunii.

Etapă III - încheierea Contractului de concesiune

1. Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
2. Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică prevăzute de prezenta secțiune.
3. Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:
 - a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
 - b) informații cu privire la repetarea procedurii de licitație, dacă e cazul;
 - c) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
 - d) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;



- e) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- f) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a căruia ofertă a fost declarată câștigătoare;
- g) durata contractului;
- h) nivelul redevenței;
- i) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- j) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- k) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

4. Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

5. În cadrul comunicării prevăzute la punctul 4 concedentul are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

6. În cadrul comunicării prevăzute la punctul 4 concedentul are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

7. Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la punctul 4.

8. Predarea-primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.

**Președinte de ședință,
Silviu CIOBANICĂ**

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței



C. CAIET DE SARCINI

privind concesionarea prin licitație publică a imobilului aflat în proprietatea publică a Municipiului Câmpulung, situat în municipiul Câmpulung, strada strada Frații Golești, nr. 1, județul Argeș, compus din teren în suprafață totală de 866 mp și construcții clădire C1 în suprafață de 362 mp (suprafața construită desfășurată de 1086 mp, denumită generic Clubul Pensionarilor) și clădire anexă în suprafață de 19,1 mp (cu destinația de magazie), înscrise în Cartea Funciară nr. 81816 a municipiului Câmpulung

I. Obiectul concesiunii

- (1) Obiectul concesiunii îl constituie bunul imobil aflat în proprietatea publică a Municipiului Câmpulung, situat în Municipiul Câmpulung, strada Frații Golești, nr. 1, județul Argeș, compus din teren în suprafață totală de 866 mp și construcții clădire C1 în suprafață de 362 mp (suprafața construită desfășurată de 1086 mp, denumită generic Clubul Pensionarilor) și clădire anexă în suprafață de 19,1 mp (cu destinația de magazie), înscrise în Cartea Funciară nr. 81816 a municipiului Câmpulung.
- (2) Imobilul este proprietatea publică a Municipiului Câmpulung, județul Argeș, identificat în planul de situație anexat la prezentul caiet de sarcini.
- (3) La imobilul înscris în Cartea Funciară nr. 81816 – Municipiul Câmpulung pot fi executate lucrări numai cu autorizație de construire.
- (4) Imobilul este înscris în cartea funciară nr. 81816, dreptul de concesiune se va înscrie în cartea funciară după semnarea contractului de concesiune.

II. Destinația bunului ce face obiectul concesiunii și obiectivele propuse:

- (1) Imobilului aflat în proprietatea publică a Municipiului Câmpulung, situat în municipiul Municipiul Câmpulung, strada Frații Golești, nr. 1, județul Argeș, compus din teren în suprafață totală de 866 mp și construcții clădire C1 în suprafață de 362 mp (suprafața construită desfășurată de 1086 mp, denumită generic Clubul / Casa Pensionarilor) și clădire anexă în suprafață de 19,1 mp (cu destinația de magazie), înscrise în Cartea Funciară nr. . 81816 a municipiului Câmpulung, ce face obiectul prezentei licitații, va fi concesionat către persoana fizică/juridică, cu domiciliul/sediul în țară sau străinătate care adjudecă licitația publică.
- (2) Imobilul care face obiectul concesiunii va fi folosit de viitorul concesionar, în vederea implementării unui proiect cultural și social cu destinația de librărie-ceainărie-cafenea cu funcții educaționale, comunitare și culturale, fiind interzise locuințe individuale sau colective.
- (3) În vederea implementării unui proiect cultural și social cu destinația de librărie-ceainărie-cafenea cu funcții educaționale, comunitare și culturale, concesionarul are dreptul și obligația de a realiza investiții pentru consolidarea și reabilitarea imobilului denumit generic Clubul / Casa Pensionarilor, acestea se vor realiza numai după obținerea în prealabil a unei autorizații de construire, emisă de Primăria Municipiului



Câmpulung, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții, în termen de cel mult un an de zile de la data obținerii actului de concesiune.

(4) Prin concesiunea imobilului aflat în proprietatea publică a Municipiului Câmpulung, situat în Municipiul Câmpulung, strada Frații Golești, nr. 1, județul Argeș, compus din teren în suprafață totală de 866 mp și construcții clădire C1 în suprafață de 362 mp (suprafața construită desfășurată de 1086 mp, denumită generic Clubul / Casa Pensionarilor) și clădire anexă în suprafață de 19,1 mp (cu destinația de magazie), înscrise în Cartea Funciară nr. 81816 a municipiului Câmpulung, se urmărește din punct de vedere economic, financiar și social, următoarele:

- o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul Municipiului Câmpulung concretizată în redevența anuală;
- crearea unor locuri noi de muncă din partea concesionarului;
- salubritatea și întreținerea curățeniei în zonă și paza imobilului dat în concesiune,
- totodată, concesionarul va suporta integral costurile legate de conservarea, întreținerea și exploatarea imobilului concesionat;
- beneficiarul contractului va plăti inclusiv impozitele și taxele aferente imobilului concesionat, conform prevederilor legale în vigoare;
- acoperirea în întregime a costurilor de consolidare, reabilitare, întreținere și exploatare a imobilului în condițiile legii și plata cheltuielilor utilităților aferente,
- în scopul exploatării cât mai eficiente a terenului, prin procedura de licitație, sunt create și asigurate condițiile unui cadru transparent competițional între potențialii concesionari, în vederea atribuirii contractului de concesiune.

III. Acțiuni necesare a fi întreprinse și condiții de exploatare a concesiunii

(1) Acțiuni minime obligatorii necesare:

- a) Concesionarul va putea iniția demersuri pentru obținerea autorizației de construire, cu respectarea condițiilor impuse prin obligația privind obiectivele propuse.
- b) Schimbarea destinației actuale în vederea implementării unui proiect cultural și social cu destinația de librărie-ceainărie-cafenea cu funcții educaționale, comunitare și culturale sau cu alte funcțiuni permise de regulamentul General de Urbanism, fiind interzise locuințe individuale sau colective de concedent, se vor realiza numai cu avizul concedentului în baza unui Certificat de Urbanism emis de Primăria Municipiului Câmpulung în acest sens. Lucrările executate fără acordul proprietarului se vor dezafecta pe cheltuiala și răspunderea concesionarului.
- c) Un exemplar al Autorizației de Construire va fi predat concedentului. Lucrările realizate la imobilul concesionat vor putea fi intabulate în cartea funciară numai cu avizul concedentului.
- d) Subconcesiunea / inchirierea bunului care face obiectul contractului de concesiune este interzisă.
- e) Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de concesiune cad în sarcina concesionarului, motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avizele, acordurile și autorizațiile de



funcționare pe care are obligația să le respecte.

f) La încetarea contractului de concesiune, lucrările de consolidare, reabilitare și amenajare a imobilului, fiind interzise locuințe individuale sau colective, se vor prelua de către concedent, cu titlu gratuit, obligația concesionarului fiind de a preda și un exemplar din documentația tehnică utilizată la amenajarea acestora.

IV. Legislația aplicabilă, documente juridice și tehnice, regimul bunurilor

(1) Legislația aplicabilă:

- art. 302 – art. 331 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de Urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată;
- Legea nr. 287/2009 privind codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Documente juridice:

- extras carte funciară de informare,
- avizul emis de Agenția Națională pentru Aree Naturale Protejate,
- avizul emis de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale,
- Certificatul de Urbanism, emis de Primăria Municipiului Câmpulung.

(3) Documente tehnice:

- Nu există.

(4) Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii (regimul bunurilor proprii).

În derularea concesiunii bunul preluat de concesionar îl constituie imobilul aflat în proprietatea publică a Municipiului Câmpulung, situat în municipiul Câmpulung, strada Frații Golești, nr. 1, județul Argeș, compus din teren în suprafață totală de 866 mp și construcții clădire C1 în suprafață de 362 mp (suprafața construită desfășurată de 1086 mp, denumită generic Clubul Pensionarilor) și clădire anexă în suprafață de 19,1 mp (cu destinația de magazie), înscrise în Cartea Funciară nr. 81816 a municipiului Câmpulung.

La încetarea din orice cauză a contractului de concesiune bunurile vor fi repartizate după cum urmează:

În derularea contractului, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a) bunurile de retur ce revin deplin, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;
- b) bunuri proprii, care la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au



aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

V. Durata concesiunii:

Durata concesiunii este cea aprobată prin studiul de oportunitate, respectiv 25 ani.

VI. Condiții financiare ale concesiunii:

A. REDEVENȚA

Redevența minimă de pornire la licitației este de : **2.828 lei / lună, respectiv 33.936 lei / an**. Modul de calcul al redevenței se regăsește în raportul de evaluare, întocmit de evaluator ANEVAR ing. Cîrstian STAN – specializare EPI/leg. 18137.

Redevența rămâne fixă la nivelul anului în care s-a încheiat contractul. Pentru următorii ani, începând cu al doilea, redevența se indexează cu 5% din redevența anuală.

Plata redevenței se face anual, conform contractului încheiat. Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații atrage majorări de întârziere. Majorările de întârziere vor fi cele stabilite de lege pentru veniturile bugetului local din taxe și impozite.

Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redevenței. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul concedentului.

Concesiunea decurge de la data semnării și înregistrării contractului. Obligația plății redevenței începe de la această dată.

Pentru protecția mediului și protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale ci numai condițiile impuse de activitatea ce urmează să se desfășoare în obiectivul care se va realiza prin grija concesionarului cu respectarea O.U.G nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

B. GARANȚII

Garanția de participare la licitație

1. În vederea participării la licitație ofertanții sunt obligați să depună garanția de participare la licitație. La data și ora licitației contul trebuie să fie creditat. Garanția de participare la licitație va fi sumă fixă de 10.181 lei, reprezentând 30% din valoarea redevenței minime de pornire calculată pentru 12 luni.

2. Garanția se poate depune la Trezoreria Câmpulung prin ordin de plată în cont nr. RO95TREZ0475006XXX000090, beneficiar Municipiul Câmpulung Cod fiscal: 4122361 în lei.

3. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția în termen de 20 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător și încheierea contractului de concesiune în urma unei cereri de restituire.

4. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele situații:

a) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;

b) în cazul ofertantului câștigător dacă acesta nu se prezintă în termen de 20 de zile de



la data la care concedentul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale pentru semnarea contractului de concesiune.

Notă! Nu se acceptă instrumente de garantare emise de instituții financiare nebancare.

Garanția la contractul de concesiune

În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul are obligația să depună cu titlu de garanție o sumă reprezentând 50% din redevența datorată concedentului pentru primul an de exploatare în contul RO95TREZ0475006XXX000090. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune. Ca urmare garanția de participare la licitație depusă de ofertantul câștigător

poate rămâne drept garanție la contractul de concesiune, urmând a se suplimenta cu diferența de sumă.

În cazul în care concesionarul nu respectă această obligație, contractul încetează de drept fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului și fără intervenția instanței.

C. Alte clauze financiare

Studiul de oportunitate, Documentația de atribuire și Caietul de sarcini se pun la dispoziția solicitantului gratuit și pot fi descărcate de pe site-ul www.primariacampulung.ro.

Câștigătorul licitației devine debitor față de Municipiul Câmpulung din momentul încheierii contractului de concesiune.

VII. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Ofertantul are obligația de a elabora în conformitate cu prevederile documentației 1 de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română.

1. Ofertanții transmit ofertele lor în 2 plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor în registrul de Oferte al concedentului, precizându-se data și ora depunerii.

2. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta **"Licitația Publică pentru imobilului aflat în proprietatea publică a Municipiul Câmpulung, situat în Municipiul Câmpulung, Frații Golești, nr. 1, județul Argeș, compus din teren în suprafață totală de 866 mp și construcții clădire C1 în suprafață de 362 mp (suprafața construită desfășurată de 1086 mp, denumită generic Clubul Pensionarilor) și clădire anexă în suprafață de 19,1 mp (cu destinația de magazie), înscrise în Cartea Funciară nr. 81816 a municipiului Câmpulung"** și va conține următoarele documente în original și/sau în copie conform cu originalul:

- o fișă cu informații privind ofertantul, semnată de ofertant – Formular nr. 1;
- declarație de participare semnată de ofertant – Formular nr. 2;
- certificat de înmatriculare la Oficiul Registrului Comerțului sau documente echivalent;
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30



de zile înainte de data deschiderii ofertelor sau documente echivalente;

- certificatul constatator privind beneficiarii reali emis de Oficiul Registrului Comerțului sau documente echivalente;
- acte doveditoare privind achitarea garanției de participare la licitație,
- dovada bonității financiar - bancare (scrisoare de bonitate bancară, certificat de depozit, cont în bancă-persoane fizice), bilanțul financiar – contabil pentru anul fiscal precedent și/sau bilanțul la 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025, iar pentru societăți nou înființate cea mai recentă bilanță;
- scrisoare de bonitate bancară din partea unei bănci prin care ofertantul își poate dovedi capacitatea economico-financiară;
- certificat fiscal privind achitarea obligațiilor de plată față de bugetul local;
- certificat fiscal privind achitarea obligațiilor de plată față de bugetul de stat;
- cazierul fiscal al societății eliberat de Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice pe raza căreia își are sediul ofertantul;
- declarație pe propria răspundere că nu este în procedura de reorganizare sau de lichidare judiciară – Formular nr. 3;
- declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, precum și apărarea împotriva incendiilor – Formular nr. 4;
- împuternicire pentru reprezentantul societății, dacă nu este reprezentantul legal al acestuia;
- plicul interior;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini, dacă este cazul.

Notă : Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

3. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Oferta se depune într-un singur exemplar și va cuprinde valoarea redevenței oferite.

4. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.

5. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră cad în sarcina persoanei interesate (ofertantului).

6. Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă – Formular nr. 5.

7. Fiecare exemplar al ofertei trebuie semnat de către ofertant.

8. Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

9. Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de concesiune a bunului concesionat.

10. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate.

VIII. Obligațiile părților

8.1 Obligațiile concesionarului

(1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și



de permanență a imobilului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

Concesionarul se obligă să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestuia pe toată durata contractului și să despăgubească pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct imobilul care face obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcediona imobilul ce face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența.

(5) Concesionarul are obligația să plătească taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii.

(6) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.) care fac obiectul concesiunii.

(7) Concesionarul are obligația de a înregistra contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară, în termen de 30 de zile de la data încheierii prezentului contract.

(8) La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen sau din orice alte cauze, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, imobilul, în mod gratuit și liber de orice sarcini pe bază de proces verbal.

(9) În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul are obligația să depună cu titlu de garanție o sumă reprezentând 50% din redevența datorată concedentului pentru primul an de exploatare în contul RO RO95TREZ0475006XXX000090. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune. În cazul în care concesionarul nu respectă această obligație, contractul încetează de drept fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului și fără intervenția instanței.

(10) Concesionarul este obligat să pună la dispoziția organelor de control ale concedentului toate evidențele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.

(11) În condițiile încetării contractului de concesiune, din alte cauze decât prin atingere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către concedent.

(12) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

8.2. Obligațiile concedentului

(1) Concedentul are obligația să predea, în vederea folosirii, bunul ce face obiectul concesiunii în baza unui proces verbal de predare-primire;

(2) Concedentul are obligația să preia bunul ce face obiectul concesiunii, în baza unui proces verbal de predare primire la încetarea contractului, liber de sarcini;

(3) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor



rezultate din prezentul contract de concesiune. Verificarea se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului;

(4) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului;

(5) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege;

(6) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local/județean, după caz.

IX. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, reglementate de art. 327 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

(1) Contractul se reziliază de plin drept, de către concedent, cu prealabila notificare a concedentului făcută cu 30 de zile înainte de reziliere, în cazul în care concesionarul se găsește în vreuna din următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

b) în cazul în care interesul național sau local / județean o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

(2) În situația prevăzută la alin. (1) lit. b), concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(3) În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri

(4) În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

(5) Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile



suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la alin. (4).

(6) Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situația prevăzută la alin. (1) lit. b) se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, în situația prevăzută la alin. (1) lit. c) și d), în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situația prevăzută la alin. (1) lit. e), în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

(7) În situația dezvoltării unor proiecte de utilitate publică care vizează proprietatea publică a Municipiului Câmpulung, Municipiul Câmpulung își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractul de concesiune.

(8) În cazul în care imobilul a fost subconcesionat în totalitate sau în parte;

(9) În situația în care a schimbat destinația bunului concesionat;

(10) În situația în care a subconcesionat, în totalitate sau în parte terenul;

(11) În situația în care a cedat folosința terenului sau a cesionat Contractul de concesiune unei terțe persoane juridice sau fizice;

(12) În situația în care nu a respectat Autorizația de construire;

(13) În situația în care nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a redevenței, inclusiv majorările de întârziere aferente;

(14) În situația în care nu a constituit/ actualizat garanția de bună execuție;

În toate cazurile de încetare ale contractului de concesiune imobilul revine liber de sarcini Concedentului, fără a se încheia procesul verbal de predare-primire între concedent și concesionar.

X. Controlul și soluționarea litigiilor

(1) Controlul general al respectării de către concesionar a prevederilor din Caietul de sarcini și obligațiilor asumate prin contractul de concesiune se efectuează de către Municipiul Câmpulung prin organele de control ale aparatului de specialitate al primarului.

(2) Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se soluționează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.



(3) Acțiunea în justiție se introduce la instanța de judecată competentă material în a cărei jurisdicție se află sediul concedentului.

XI. Dispoziții finale

(1) Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.

(2) Obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor pentru realizarea lucrărilor și desfășurarea activității îl privesc pe concesionar.

(3) Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente, obținerea acordului de la deținătorii acestora îl privesc pe concesionar.

(4) Contractul se va încheia după expirarea termenului de 20 de zile calendaristice de la data transmiterii deciziei referitoare la atribuirea contractului.

(5) Prin contractul de concesiune se pot stabili și alte clauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere clauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(6) Dacă licitația se amână sau se anulează, din motive obiective, a căror producere sau intervenție nu a putut fi prevăzută de către concendent, decizia de amânare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În acest caz ofertanților li se va înapoia în termen de 20 zile, garanția de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria Municipiului Câmpulung (Municipiul Câmpulung).

(7) Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini și instrucțiunile pentru ofertanți se consideră însușite de ofertant.

**Președinte de ședință,
Silviu CIOBANICĂ**

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

CONTRACT DE CONCESIUNE- model

Incheiat astăzi

la

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. (ministerul, consiliul județean sau local ori institutia publică de interes local.....(localitatea), str. nr. ..., județul/sectoru., în calitate de concedent, pe de o parte, și

1.2. S.C. S.N.C./S.C.S./S.A./S.R.L. cu sediul social în (localitatea), str. nr. ... bloc, scara .., etaj..., apartamen.... județ/sector înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului, sub nr. din, cod fiscal nr. din, având contul nr....., deschis la, reprezentata de, cu funcția de în calitate de concesionar, pe de altă parte,

sau

1.2. Asociația/Fundatia cu sediul în(localitatea), str., nr., bloc, scara, etaj, apartament, sector/județ, înregistrată în Registrul asociațiilor și fundațiilor prin Sentința civilă nr. din a Tribunalului, codul fiscal nr. din, având având contul nr., deschis la, reprezentată de, cu funcția de, în calitate de concesionar, pe de altă parte

sau

1.2. Întreprinderea/Asociația, cu sediul în (localitatea), str. nr. bloc..., scara, etaj ..., apartament județ/sector posesoarea autorizației nr. din, eliberată de Primăria, cod fiscal nr. din, având contul nr., deschis la, reprezentata de, cu funcția de, în calitate de în calitate de concesionar, pe de altă parte

sau

1.2. Dl, domiciliat în, str. nr., bloc, scara, etaj, apartament județ/sector, născut la data de (ziua, luna, anul) în(localitatea) sector/județ, fiul lui și al, posesorul buletinului (cărții) de identitate seria nr. eliberat de....., cod numeric personal, în calitate deconcesionar, pe de altă parte, au convenit să încheie prezentul contract de concesiune, cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie cedarea-preluarea, în concesiune, a a imobilului aflat în domeniul public al Municipiului Câmpulung, județul Argeș, compus din:

- teren în suprafață de 886 mp, categoria de folosință curți-construcții;
- clădire administrativă „Casa Pensionarilor” C1, cu suprafața construită la sol de 362 mp și suprafața desfășurată D+P+M de 1.086 mp;
- magazie C2, cu suprafața construită la sol 19 mp

2.2. a) Descrierea obiectului și a concesiunii sunt stabilite în caietul de sarcini anexă, care face parte integrantă din prezentul contract și pe care concesionarul îl acceptă integral.

b) Caietul de sarcini are caracter obligatoriu, clauzele sale completându-se cu cele convenite de părți.

2.3. Predarea - primirea obiectului concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal care se va încheia până la data de și va constitui anexa care face parte integrantă din prezentul contract.

2.4. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii sunt următoarele:

a) Bunuri de retur care revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune:

b) Bunuri de preluare care la expirarea contractului pot reveni concedentului, în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată, conform caietului de sarcini:

c) Bunuri proprii care la expirarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului:

2.5. La încetarea contractului de concesiune, din orice cauză, bunurile prevăzute la pct. 2.4. se vor repartiza potrivit destinațiilor arătate la acest punct, concesionarul fiind obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat inclusiv investițiile realizate.

III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata concesiunii este de ani începând de la data semnării prezentului contract.

3.2. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult o jumătate din durata sa inițială prin simplul acord de voință al părților care vor încheia un act adițional cu cel puțin ani/luni/zile înainte de încetarea lui.

IV. PREȚUL CONCESIUNII

4.1. Prețul concesiunii este de lei indexabili în raport de rata anuală a inflației, cu o redevență anuală în numerar/natură, în sumă/valoare de lei, care va fi plătită/predată de către concesionar concedentului, anual/semestrial/trimestrial/lunar, conform devizului desfășurat în anexă, care face parte integrantă din prezentul contract.

4.2. Neplata/nepredarea redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la retragerea concesiunii, cu toate consecințele ce decung din aceasta, așa cum se prevede în caietul de sarcini.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Drepturile și obligațiile concesionarului

(1) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

(3) Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

(4) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

- a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
- b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

(5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică.

(6) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate publică care fac obiectul concesiunii.

(7) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

- (8) Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.
- (9) Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.
- (10) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.
- (11) La încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.
- (12) În condițiile încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică din alte cauze decât prin atingerea termenului, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.
- (13) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

Drepturile și obligațiile concedentului

- (1) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.
- (2) Verificarea se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.
- (3) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.
- (4) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.
- (5) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în afară de cazurile prevăzute de lege.
- (6) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.
- (7) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.
- (8) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.
- (9) În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

VI. GARANȚII

6.1. Concesionarul se obligă ca în termen de 90 de zile de la data semnării prezentului contract să depună cu titlu de garanție suma de lei reprezentând cota-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de activitate).

VII. RĂSPUNDERI

7.1. În cazul nerespectării totale sau parțiale ori a executării necorespunzătoare a obligațiilor stabilite în caietul de sarcini și a clauzelor prezentului contract, partea în culpă este obligată la plata penalităților prevăzute în caietul de sarcini, iar dacă acestea nu acoperă paguba, pentru partea neacoperită este obligată la daune-interese.

7.2. Denunțarea unilaterală a contractului atrage, de asemenea, după sine, daune-interese, astfel:

.....

VIII. MODIFICAREA CONTRACTULUI

8.1. Concedentul poate modifica, unilateral, partea reglementară a prezentului contract, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, după caz.

8.2. a) In cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă.

b) In caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă.

c) Dezacordul dintre concedent și concesionar cu privire la despăgubiri nu poate să constituie un temei pentru concesionar care să conducă la sustragerea obligatiilor sale contractuale.

IX. INCETAREA CONTRACTULUI

9.1. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei concesiunii;

b) în cazul în care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;

c) în cazul nerespectării obligatiilor contractuale de către concesionar, cauză ce conduce la rezilierea unilaterală a contractului de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligatiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală a contractului de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;

e) la disparitia dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

X. FORTA MAJORA

10.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea în mod necorespunzător - total sau partial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forta majoră, așa cum este definită de lege.

10.2. Partea care invocă forta majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de (zile, ore), producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

10.3. Dacă în termen de (zile, ore) de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

XI. NOTIFICARILE INTRE PARTI

11.1. In acceptiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

11.2. In cazul în care notificarea se face pe cale postală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul postal primitor pe această confirmare.

11.3. Dacă confirmarea se trimite prin telex sau telefax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

11.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

XII. LITIGII

12.1. In cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare tribunalului arbitral, conform regulilor de procedură aplicabile arbitrajului comercial ad-hoc, organizat de Camera de Comerț și Industrie a României.

XIII. CLAUZE FINALE

13.1. Modificarea prezentului contract se face numai prin act aditional încheiat între părțile contractante.

13.2. Prezentul contract, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă vointa părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

13.3. În cazul în care părțile își încalcă obligațiile lor, neexercitarea de partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent bănesc a obligației respective nu înseamnă că ea a renunțat la acest drept al său.

13.4. Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de exemplare din care astăzi, data semnării lui.

CONCEDENT

CONCESIONAR

**Președinte de ședință,
Silviu CIOBĂNICĂ**

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

FIȘĂ DE INFORMAȚII PRIVIND OFERTANTUL

Subsemnatul/Subsemnata, _____, în calitate de reprezentant legal/împuternicit al _____ (denumirea operatorului economic), declar pe propria răspundere, sub sancțiunile prevăzute de lege pentru falsul în declarații, că, în cadrul procedurii de licitație publică pentru concesiunea, prin licitație publică cu ofertă depusă în plic sigilat, a imobilului aflat în domeniul public al Municipiului Câmpulung, județul Argeș, compus din:

- teren în suprafață de 886 mp, categoria de folosință curți-construcții;
- clădire administrativă „Casa Pensionarilor” C1, cu suprafața construită la sol de 362 mp și suprafața desfășurată D+P+M de 1.086 mp;
- magazie C2, cu suprafața construită la sol 19mp.

în vederea implementării unui proiect cultural și social cu destinația librărie-ceainărie-cafenea, având funcții educaționale, comunitare și culturale, la procedura organizată de Municipiul Câmpulung, în data de _____ (zi/lună/an), particip și depun oferta:

☐ în nume propriu;

☐ în calitate de asociat în cadrul asocierii _____.

(Se bifează opțiunea corespunzătoare.)

Declar că voi informa de îndată concedentul cu privire la orice modificare intervenită în informațiile cuprinse în prezenta declarație pe parcursul desfășurării procedurii de atribuire sau, în cazul în care oferta noastră va fi declarată câștigătoare, pe întreaga durată de derulare a contractului de concesiune. De asemenea, declar că informațiile furnizate sunt complete, reale și corecte în toate detaliile și înțeleg că concedentul are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, documentelor și informațiilor prezentate, orice date și documente suplimentare.

Prin prezenta autorizez orice instituție publică, instituție de credit, societate comercială sau altă persoană juridică să furnizeze reprezentanților autorizați ai Municipiului Câmpulung, cu sediul în municipiul Câmpulung, str. Frații Golești nr. 1, județul Argeș, informații privind situația tehnică, economică și financiară a ofertantului, în măsura în care acestea sunt necesare verificării documentelor depuse în cadrul procedurii de atribuire.

Totodată, declar că am luat cunoștință de prevederile art. 326 din Legea nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la infracțiunea de fals în declarații, și îmi asum răspunderea pentru exactitatea și veridicitatea datelor furnizate.

Date de identificare ale ofertantului

1. Denumirea ofertantului: _____
2. Sediul social: _____
3. Adresa de corespondență (dacă este diferită de sediul social): _____
4. Telefon/Fax/E-mail: _____
5. Reprezentant legal: _____
6. Funcția: _____
7. Cod unic de înregistrare (CUI)/Cod fiscal: _____
8. Nr. de înregistrare în Registrul Comerțului/Registrul asociațiilor și fundațiilor (după caz): _____
9. Cont bancar (IBAN): _____
10. Banca: _____
11. Cifra de afaceri aferentă ultimului exercițiu financiar încheiat (dacă este cazul): _____

Data: _____

Ofertant

Denumirea ofertantului: _____

Reprezentant legal: _____

Semnătură și ștampilă (dacă este cazul)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE**Către:****Municipiul Câmpulung**

Str. Frații Golești nr. 1, municipiul Câmpulung, județul Argeș

Subsemnatul/Subsemnata _____, în calitate de reprezentant legal/împuternicit al _____ (denumirea ofertantului), ca urmare a anunțului de licitație publicat în _____, la data de _____, îmi exprim intenția fermă de a participa la procedura de licitație publică cu ofertă depusă în plic sigilat pentru concesionarea imobilului aflat în domeniul public al Municipiului Câmpulung, județul Argeș, compus din:

- teren în suprafață de 886 mp, categoria de folosință curți-construcții;
- clădire administrativă „Casa Pensionarilor” C1, cu suprafața construită la sol de 362 mp și suprafața desfășurată D+P+M de 1.086 mp;
- magazie C2, cu suprafața construită la sol 19mp

în vederea implementării unui proiect cultural și social cu destinația librărie–ceainărie–cafenea, cu funcții educaționale, comunitare și culturale.

Licitatia publică este organizată de Municipiul Câmpulung, cu sediul în municipiul Câmpulung, str. Frații Golești nr. 1, județul Argeș, în data de _____, ora _____.

Declar că am luat cunoștință de conținutul documentației de atribuire și accept în totalitate condițiile de participare la procedura de licitație, criteriile de atribuire, condițiile de încheiere și încetare a contractului de concesiune, cazurile de respingere a ofertei, precum și situațiile în care garanția de participare poate fi reținută, potrivit prevederilor documentației de atribuire.

La ședința publică de deschidere a ofertelor voi participa:

☐ personal;

☐ prin reprezentantul meu, domnul/doamna _____,

legitimat(ă) cu C.I./B.I. seria _____ nr. _____, împuternicit(ă) prin procura/împuternicirea nr. _____ din data de _____, emisă de _____,

să mă reprezinte și să semneze documentele întocmite cu această ocazie.

Prin prezenta declar pe propria răspundere, sub sancțiunile prevăzute de lege pentru falsul în declarații, următoarele:

- informațiile cuprinse în prezenta declarație sunt reale, complete și conforme cu situația de fapt;
- am citit, am înțeles și accept prevederile documentației de atribuire;
- sunt de acord ca oferta depusă să fie respinsă în cazul în care se constată că informațiile furnizate sunt false, incomplete sau neconforme cu realitatea;
- oferta a fost elaborată în mod independent, fără consultări, înțelegeri, comunicări sau aranjamente cu alți participanți la procedura de atribuire;
- oferta nu conține elemente rezultate din înțelegeri cu alți ofertanți privind nivelul redevenței ofertate, participarea sau neparticiparea la procedură ori orice alte aspecte care ar putea afecta concurența;
- oferta nu conține elemente rezultate din înțelegeri cu alți participanți privind conținutul tehnic sau economic al acesteia;
- informațiile cuprinse în ofertă nu au fost comunicate, direct sau indirect, niciunui alt participant înainte de data și ora stabilite pentru deschiderea ofertelor.

În sensul prezentei declarații, prin concurent se înțelege orice persoană fizică sau juridică, alta decât ofertantul în numele căruia este depusă prezenta ofertă, care participă sau poate participa la aceeași procedură de atribuire.

Declar că toate informațiile prezentate sunt conforme cu realitatea și îmi asum întreaga răspundere pentru exactitatea acestora.

Data: _____

Ofertant

Denumirea ofertantului: _____

Reprezentant legal: _____

Semnătură și ștampilă (dacă este cazul)

DECLARAȚIE

Subsemnatul/Subsemnata _____, în calitate de reprezentant legal/împuternicit al _____ (denumirea operatorului economic), participant la procedura de licitație publică organizată în vederea concesiunii imobilului aflat în domeniul public al Municipiului Câmpulung, județul Argeș, compus din:

- teren în suprafață de 886 mp, categoria de folosință curți-construcții;
- clădire administrativă „Casa Pensionarilor” C1, cu suprafața construită la sol de 362 mp și suprafața desfășurată D+P+M de 1.086 mp;
- magazie C2, cu suprafața construită la sol 19mp

în vederea implementării unui proiect cultural și social cu destinația librărie–ceainărie–cafenea, cu funcții educaționale, comunitare și culturale, organizată de Municipiul Câmpulung, declar pe propria răspundere, sub sancțiunile prevăzute de lege pentru falsul în declarații, următoarele:

a) operatorul economic nu se află în stare de dizolvare, insolvență, faliment, lichidare ori suspendare a activității și nu face obiectul unei proceduri legale privind deschiderea unor astfel de proceduri, potrivit legislației în vigoare;

b) operatorul economic și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor datorate bugetului general consolidat al statului și bugetelor locale, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

c) operatorul economic nu a fost condamnat, prin hotărâre judecătorească definitivă, pentru infracțiuni care afectează conduita profesională ori pentru alte infracțiuni care l-ar face incompatibil cu participarea la procedura de atribuire, potrivit legislației aplicabile;

d) operatorul economic îndeplinește toate condițiile de eligibilitate prevăzute în documentația de atribuire și în legislația aplicabilă concesiunii bunurilor proprietate publică.

Declar că informațiile furnizate prin prezenta sunt reale, complete și corecte și înțeleg că Municipiul Câmpulung are dreptul de a solicita orice documente justificative necesare verificării acestora.

Înțeleg, de asemenea, că furnizarea de informații false sau incomplete atrage răspunderea prevăzută de lege, inclusiv răspunderea penală pentru infracțiunea de fals în declarații, conform art. 326 din Codul penal.

Data: _____

Ofertant

Denumirea operatorului economic: _____

Reprezentant legal: _____

Semnătură și ștampilă (dacă este cazul)

Operator economic: _____

Formular nr. 4

DECLARAȚIE

privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, precum și apărarea împotriva incendiilor

Subsemnatul/Subsemnata _____, în calitate de reprezentant legal/imputernicit al _____ (denumirea și sediul ofertantului), declar pe propria răspundere, sub sancțiunile prevăzute de lege pentru falsul în declarații, că, pe întreaga durată a contractului de concesiune, voi desfășura activitățile specifice în cadrul imobilului concesionat cu respectarea tuturor prevederilor legale în vigoare referitoare la:

- protecția mediului;
- securitatea și sănătatea în muncă;
- apărarea împotriva incendiilor;
- orice alte reglementări legale aplicabile activităților desfășurate în imobilul concesionat.

Declar, de asemenea, că la elaborarea ofertei am avut în vedere toate obligațiile legale privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor, precum și costurile aferente respectării acestora.

Mă angajez să respect pe întreaga durată a contractului de concesiune toate obligațiile prevăzute de legislația aplicabilă în domeniile menționate și să iau toate măsurile necesare pentru prevenirea producerii de incidente sau accidente care ar putea afecta persoanele, bunurile ori mediul înconjurător.

Prezenta declarație este dată pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 din Legea nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la infracțiunea de fals în declarații.

Data: _____

Ofertant

Denumirea operatorului economic: _____

Reprezentant legal: _____

Semnătură și ștampilă (dacă este cazul)

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ

Pentru concesiunea, prin licitație publică cu ofertă depusă în plic sigilat, a imobilului aflat în domeniul public al Municipiului Câmpulung, județul Argeș, compus din:

- teren în suprafață de 886 mp, categoria de folosință curți-construcții;
 - clădire administrativă „Casa Pensionarilor” C1, cu suprafața construită la sol de 362 mp și suprafața desfășurată D+P+M de 1.086 mp;
 - magazie C2, cu suprafața construită la sol 19mp
- în vederea implementării unui proiect cultural și social cu destinația librărie–ceainărie–cafenea, cu funcții educaționale, comunitare și culturale.

Către:**Municipiul Câmpulung**

Str. Frații Golești nr. 1, municipiul Câmpulung, județul Argeș

Subsemnatul/Subsemnata _____, în calitate de reprezentant legal al _____ (denumirea ofertantului), după examinarea documentației de atribuire, depun prezenta ofertă și mă angajez ca, în cazul adjudecării licitației, să închei contractul de concesiune și să achit concedentului redevența ofertată, în condițiile prevăzute în documentația de atribuire și în contractul de concesiune.

1. Redevența ofertată

Redevența anuală oferită este de:

_____ euro/an

(în litere: _____)

Redevența se va achita în lei, la cursul de schimb leu/euro comunicat de Banca Națională a României, valabil la data emiterii facturii, în condițiile contractului de concesiune.

2. Plata anticipată a redevenței

Mă angajez să achit anticipat redevența aferentă unei perioade de _____ ani, în termen de **30 de zile** de la data intrării în vigoare a contractului de concesiune, în conformitate cu oferta financiară și cu prevederile documentației de atribuire.

3. Capacitatea financiară

Nivelul resurselor financiare disponibile pentru realizarea investiției este de:

_____ lei,

conform documentelor justificative anexate (extras(e) de cont, scrisoare de confort bancar, scrisoare de bonitate bancară, certificat de depozit sau alte documente echivalente).

4. Capacitatea economică

Media cifrei de afaceri aferentă exercițiilor financiare 2023, 2024 și 2025 este de:

_____ lei,

conform situațiilor financiare anexate.

5. Crearea de locuri de muncă

Numărul locurilor de muncă ce vor fi create și menținute ca urmare a implementării proiectului, în primii **5 ani** de la încheierea contractului de concesiune, este de:

_____ locuri de muncă,

conform Planului de afaceri anexat.

6. Valabilitatea ofertei

Prezenta ofertă este valabilă pentru o perioadă de 60 de zile de la data-limită de depunere a ofertelor.
Declar că am luat cunoștință de prevederile documentației de atribuire și că accept, fără rezerve, toate condițiile stabilite de concedent.

Data: _____

Ofertant

Denumirea ofertantului: _____

Reprezentant legal: _____

Semnătură și ștampilă (dacă este cazul)