ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL
Piața Victoriei, nr. 10, cod poștal 235200, Caracal
Tel: (0249) 511386/ 511384
Fax: (0249) 517516/ 517518
Email: office@primariacaracal.ro
Web: www.primariacaracal.ro

HOTĂRÂREA NR. 55/29.05.2020

REFERITOR LA: aprobarea studiului de oportunitate, a raportului de evaluare, a concesiunii prin licitație publică deschisă și a documentației de atribuire cu privire la concesionarea unui teren ce aparține domeniului public al Municipiului Caracal, situat în Caracal, str. Intrarea Muzeului nr. 1B, Județul Olt

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 23954/21.05.2020 al Primarului Municipiului Caracal;
- Raportul de specialitate nr. 23956/21.05.2020 al Compartimentului Contracte, Domeniul Public și Privat, Licitații, Direcția Administrare Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Caracal;
- Solicitarea doamnei Bălă Daniela înregistrată la Primăria municipiului Caracal sub numărul 38673/05.08.2019;
- Prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Cartea Funciară Nr. 55727 Caracal;
- Prevederile secțiunii a 3-a din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.129 alin.(2) lit. c și alin.(6) lit. a și art.139, alin.(3), lit. g din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Raportul de avizare al Comisiei pentru activități de amenajarea teritoriului, urbanism, agricultură, protecția mediului și turism a Consiliului local al municipiului Caracal;
- Raportul de avizare al Comisiei pentru activități juridice, disciplină, muncă, cereri, sesizări a Consiliului local al municipiului Caracal;

În temeiul art. 196 alin. 1 lit. a și art. 197 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. Se aprobă studiul de oportunitate cu privire la inițierea procedurii de concesionare prin licitație publică a terenului ce aparține domeniului public al Municipiului Caracal, în suprafață de 58.00 mp, situat în Caracal, str. Intrarea Muzeului nr. 1B, Județul Olt, pentru construirea unui spațiu în care se vor desfășura activități comerciale și de prestări servicii, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă raportul de evaluare privind concesionarea terenului ce aparține domeniului public al Municipiului Caracal, în suprafață de 58.00 mp, situat în Caracal, str. Intrarea Muzeului nr. 1B, Județul Olt, conform anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă concesionarea prin licitație publică pe o perioadă de 20 ani a terenului ce aparține domeniului public al Municipiului Caracal, în suprafață de 58.00 mp, situat în Caracal, str. Intrarea Muzeului nr. 1B, Județul Olt, pentru construirea unui spațiu în care se vor desfășura activități comerciale și de prestări servicii, identificat conform Cărții Funciare Nr. 55727 Caracal, anexa nr. 3 la prezenta hotărâre.

Art. 4. Se aprobă redevenţa minimă a concesiunii care va avea o valoare de pornire la licitaţie de 1200 lei/an, plătibilă anual, până la data de 31.03. a anului următor, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată perioada derulării acestuia.

Art. 5. Se aprobă documentaţia de atribuire în vederea concesionării prin licitaţie publică a terenului ce aparţine domeniului public al Municipiului Caracal, în suprafaţă de 58.00 mp, situat în Caracal, str. Intrarea Muzeului nr. 1B, Judeţul Olt, pentru construirea unui spaţiu în care se vor desfăşura activităţi comerciale şi de prestări servicii, conform anexei nr. 4 la prezenta hotărâre.

Art. 6. Se aprobă desemnarea reprezentanţilor Consiliului Local al Municipiului Caracal şi al supleanţilor, în Comisia de evaluare, după cum urmează:

- domnul consilier local Mitroi Liviu - membru;
- domnul consilier local Ionescu Dan Valentin - supleant;

Art. 7. Se împuterniceşte Primarul Municipiului Caracal să semneze contractul de concesiune pentru terenul prevăzut la art. 1.

Art. 8. La data adoptării prezentei hotărâri, H.C.L. nr. 123/30.08.2019, îşi încetează aplicabilitatea.

Art. 9. Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituţiei Prefectului Olt, Primarului municipiului Caracal, Direcţiei Administrare Patrimoniu, Compartimentului Contracte, Domeniul Public şi Privat, Licitaţii din cadrul Primăriei Municipiului Caracal.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

DIMULESCU VIRGILIU DAN

CONTRASEMNEAZĂ
PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI CARACAL,

RĂDESCU VIOREL EMIL

ROMANIA JUD. OLT MUNICIPIUL CARACAL CONSILIUL LOCAL

Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi pentru

ANEXA NR. 1
LA H.C.L. NR. 55/29.05.2020

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind iniţierea procedurii de concesionare a suprafeţei de 58 mp teren ce aparţine domeniului public al
Municipiul Caracal, situat în Intrarea Muzeului nr.1B, Judeţul Olt, pentru construirea unui spaţiu în care se vor desfăşura activităţi comerciale şi de prestări servicii

Date generale – premizele studiului de oportunitate

Potrivit art.309 din O.U.G. 57/2019 privind aprobarea Codului Administrativ, concendentul este obligat ca în termen de 30 de zile de la însuşirea unei propuneri de concesionare, formulate de persoana interesată, să procedeze la întocmirea studiului de oportunitate.

Având în vedere solicitarea de concesiune adresată prin cererea nr.38673/05.08.2019, de către numita Bălă Daniela, conform prevederilor art.308 din O.U.G. 57/2019 privind aprobarea Codului Administrativ s-a elaborate acest studiu de oportunitate.

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune şi justificarea alegerii procedurii: **concesiune prin licitaţie publică conform art.312 din O.U.G 57/2019 privind codul administrativ**

Durata estimată a concesiunii: **20 ANI**

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare: **4 luni**

Scopul elaborării studiului de oportunitate

Întrucât acest teren este neutilizat, în vederea atragerii de venituri la bugetul local al Municipiului Caracal şi pentru sistematizarea armonioasă a zonei precum şi crearea de funcţiuni care să satisfacă cerinţele populaţiei este oportun să fie valorificat prin concesiune.

Iniţiativa concesionării are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potenţial maxim atât din punct de vedere al concedentului cât şi al concesionarului.

Elemente juridice, sociale, tehnice, economice şi de mediu privind bunul care se concesionează

I.Elemente juridice şi de identificarea a bunului care urmează să fie concesionat:

Teren în suprafaţă de 58,00 mp situat în Intrarea Muzeului, nr.1B, ce aparţine domeniului public al municipiului Caracal, fiind înregistrat în inventarul domeniului public la poziţia 2041, conform H.C.L. Nr.47/23.04.2019 ce completează H.C.L. Nr.107/28.07.2014 şi înscris în Cartea Funciară cu nr.55727.

În prezent terenul propus pentru a fi concesionat nu este revendicat şi nu face obiectul unor litigii.

Terenul este liber de sarcini

II.Motivele de ordin economic, social şi financiar care justifică realizarea concesiunii:

1. Din punct de vedere economic şi social, realizarea obiectivului va conduce la obţinerea unor beneficii din venituri, constând în:

- venituri din redevenţă
- taxa pe teren aplicabilă terenurilor concesionate conform Codului Fiscal, venituri similare impozitul pe teren;
- venituri din taxa pe publicitate
- venituri din impozitele pe salarii;
- crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de amenajare a obiectivului impus cât şi locuri de muncă permanente, după finalizarea construcţiei;

În acelaşi timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei şi implicit a municipiului precum şi atragerea capitalului privat în acţiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităţii locale precum şi ridicarea gradului de civilizaţie şi confort a acesteia.

2. Din punct de vedere financiar se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenţei rezultată din procedura de licitaţie, sume încasate prin eliberarea Autorizaţiei de Construire, Autorizaţiei de funcţionare, sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe clădire, după finalizarea construcţiei.

Estimăm realizarea următoarelor venituri anuale:

a) redevenţa în sumă de 785 lei/an;

La iniţierea procedurii de stabilire a modului de calcul al redevenţei au fost avute în vedere următoarele criterii:

- valoarea de piaţă a bunului care face obiectul concesiunii,
- corelare redevenţei cu durata concesiunii,

Valoarea de piaţă a terenului este de 19622 lei, stabilită prin Raportul de Evaluare nr.41464/26.08.2019, elaborat de expert evaluator Grigore Marin.

Cuantum redevenţă conform valorii de piaţă 19622 lei: 25 ani = **785.00 lei/an plătibilă în 25 de ani**;

b) impozitul pe teren şi construcţie;

c) venituri din taxa pe publicitate.

d) venituri din taxe pentru Autorizaţia de funcţionare

III. Elemente tehnice ce vizează bunul concesionat

Terenul se afla amplasat conform PUG si RLU al municipiului Caracal in zona **ZC 5 - ZONA CENTRALA PERIMETRALA - Zona istorica protejata de remanenta marturiilor urbanistice ale dezvoltarii clasei burgheziei agricole care cuprinde monumente aflate in Lista Monumentelor Istorice**

Dintre utilizarile functionale admise cu conditionari în zonă, enumeram:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta în diferite domenii si alte servicii profesionale, birouri;
- spatii culturale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- comert cu amanuntul;
- servicii turistice;
- locuinte individuale sau colective mici cu maxim 4 apartamente, ingloband spatii cu alte destinatii compatibile cu locuirea (comert, servicii, birouri etc);
- locuinte individuale incluzand spatii pentru profesii liberale;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; amenajari ale curtilor pentru accesul public (pentru terase de alimentatie publica, spatii expozitionale si alte utilizari atractive pentru public);
- spatii plantate;
- locuinte individuale, locuinte collective;
- sunt permise activitatile manufacturiere compatibile cu zona centrala si zona de locuit (produse hand-made de serie mica sau unicat);
- amplasarea de localuri noi de alimentatie publica care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinatie lacasuri de cult, spitale, unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori;
- amplasarea de unitati care comercializeaza tigari si alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori
- semnalistica permisa.

Adresa nr.547 PS/25.02.2020 a ANRSPS, prin care se avizează că bunul proprietate publică ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastuctura sistemului national de apărare;

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 autorităţii teritoriale pentru protecţia mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structura de administrare/custode: **nu e cazul;**

IV. Elemente de mediu ce vizează bunul concesionat

Protecţia mediului presupune realizarea produsului de construcţii astfel încât pe toată durata de viaţă (execuţie, exploatare, post-utilizare) să nu afecteze în nici un fel echilibrul ecologic.

Pentru asigurarea protectiei mediului înconjurator vor fi interzise:

-evacuarea în atmosferă a substanţelor dăunătoare peste limitele stabilite prin reglementările în vigoare,

-aruncarea sau depozitarea deşeurilor menajere în afara amplasamentelor amenjate;

-evacuarea de ape uzate, precum şi descărcarea de reziduuri şi orice alte materiale toxice în ape de suprafaţă sau subterane;

-producerea de zgomote şi vibraţii cu intensitate peste limitele admise prin normele legale.

Lucrările preconizate vor respecta condiţiile de igienă ale mediului şi se vor reface zonele afectate de lucrări astfel încât să nu fie periclitată sănătatea oamenilor.

Asigurarea capacităţii de colectare a deşeurilor menajere prin contract cu o firmă de salubritate.

Amenajarea de spaţii verzi prin plantarea de arbori si flori ornamentale.

VIZAT

DAPLJCSAS,	**DIRECTOR ECONOMIC,**	**ARHITECT ŞEF,**
Dir.Ex.TUDOR CĂTĂLIN	**IONESCU ADRIAN NICOLAE**	**Ing. DUMITRESCU SILVIA-NADIA**

ÎNTOCMIT

DIRECŢIA ADMINISTRARE PATRIMONIU	**COMPARTIMENTUL CONTRACTE DOMENIUL PUBLIC ŞI PRIVAT, LICITAŢII**
BĂLOI DĂNUŢ ALEXANDRU	**BĂLŞANU CAMELIA**

ANEXA NR. 2
LA H.C.L. NR. 55/29.05.2020

ROMÂNIA
JUD. OLT MUNICIPIUL CARACAL
CONSILIUL LOCAL

NR. 41464/26.08.2019

RAPORT DE EVALUARE

DREPTURI asupra PROPRIETATII IMOBILIARE

- estimarea valoarii de piata pentru teren intravilan in suprafata de 58 mp. situat in municipiul Caracal, str. Intrarea Muzeului nr. 1 B, Judetul Olt, in vederea concesionarii-

PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL, jud. OLT

Solicitant :
Primaria municipiului Caracal
Proprietar:
Primaria municipiului Caracal, jud. Olt

EXPERT TEHNIC
P.F.
Aut.12257028
GRIGORE
MARIN
Ministerul de Interne

Elaborat, expert tehnic evaluator
Grigore Marin
Autorizatia nr. 1225-7028

1. INTRODUCERE

1.1 SINTEZA EVALUĂRII

Către

Primaria municipiului Caracal

Referitor la stabilirea pretului de piata ,respectiv a redeventei pentru teren intravilan în suprafaţă de 58 mp teren domeniul public al municipiului Caracal, jud. Olt, situat in Caracal, str. Intrarea Muzeului nr. 1 B, în scopul informării clientilor.

La solicitarea Primariei municipiului Caracal, judetul Olt, am inspectat şi evaluat terenul in suprafata de 58 mp si am stabilit prin estimare valoarea de piata a acestuia în scopul informării clientilor. Raportul de evaluare prezintă bazele pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Datele de bază ale raportului şi opinia evaluatorului indica la data de 23 august 2019 :

- **valoarea de piaţă a terenului intravilan in suprafata de 58 mp este 19.622 lei, respectiv 4.156 eur, deci 338.31 lei/mp, respectiv 71.66 eur/mp.**
- **valoarea redeventei anuale este 785 lei/an, respectiv 166,23 eur/an**

Valoarile se bazeaza pe rezultatele obţinute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport.

Raportul a fost întocmit conform standardelor şi metodologiei de lucru recomandate de Asociaţia Natională a Evaluatorilor Autorizaţi din Romania si Corpul expertilor tehnici judiciari din Romania.

Expert tehnic evaluator Grigore Marin –PFA
CUI 21331454 Nr. autorizatie 1225-7028
Localitatea Caracal, str. Bradului nr. 4, jud. Olt,
e-mail mkgrigor@yaho.com

1.2 CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certific faptul afirmaţiile prezentate şi susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte. De asemen certific faptul că analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt valabile ipotezele si conditiile limitative specificate, sunt analizele, opinile şi concluzii personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certific faptul că nu am niciun interes actual sau de perspectivă in proprietatea ca face obiectul prezentului raport de evaluare, nu am niciun interes personal şi nu sur părtinitor faţă de de vreuna din părţile implicate.

Remunerarea mea nu depinde de niciun acord, angajament sau înţelegere care să confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta, un stimulent financia pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici eu şi nicio persoană afiliată sau implicată cu mine nu are un alt interes financia legat de finalizarea unei posibile tranzacţii.

Analizele şi opiniile mele au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor di standardele şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR(Asociţia Naţională Evaluatorilor Autorizaţi din Romania) si Corpul expertilor tehnici judiciari din Romania.

Propietatea imobiliară pentru care se estimeaza valoarea de piata a fost inspectat personal.

Prezentul raport de evaluare se supune Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2018, standarde ce încorporează Standardele Internaţionale de Evaluare (IVS), ediţia 2013 adaptate specificului pietei din Romania şi poate fi verificat în conformitate cu aceste standarde.

Prezentul raport de evaluare nefiind solicitat de organe jurisdictionale are caracterul de expertiza extrajudiciara si s-a efectuat in baza art. 30 din ORDONANŢĂ nr. 2/2000 privind organizarea activităţii de expertiza tehnică judiciară şi extrajudiciară , conform caruia;

Articolul 30(1) Expertul tehnic judiciar poate efectua şi expertize tehnice extrajudiciare, la solicitarea persoanelor fizice şi juridice.

Expert tehnic evaluator Grigore Marin –PFA
CUI 21331454 Nr. autorizatie 1225-7028
Localitatea Caracal, str. Bradului nr. 4, jud. Olt,
e-mail mkgrigor@yaho.com

2. TERMENII de REFERINŢĂ ai EVALUĂRII

2.1 Identificarea evaluatorului

Expert tehnic evaluator

Grigore Marin –PFA
CUI 21331454 Nr.autorizatie 1225-7028
Localitatea Caracal, str. Bradului nr. 4, jud. Olt,
e-mail mkgrigor@yaho.com

2.2 Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnaţi

Clientul ; Primaria municipiului Caracal, judetul Olt,
Utilizator; Primaria municipiului Caracal, judetul Olt.

2.3 Obiectul si scopul evaluării

Obiectul evaluarii il reprezinta proprietatea imobiliara de tip teren intravilan amplasat in zona A in municipiul Caracal, str. Intrarea Muzeului, judetul Olt.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piata, respectiv a redeventei pentru terenul intravilan in suprafata de 58 mp proprietatea Primariei municipiului Caracal – domeniu public- in vederea concesionarii.

Prezentul raport de evaluare se adresează Primariei municipiului Caracal, în calitate de client şi destinatar, pentru ca aceasta să poată stabilii si comunica clientilor pentru o eventuala concesionare a terenului, pretul concesiunii.

Ca evaluator i-mi asum răspunderea faţă de clientul meu, destinatar al lucrării Primaria municipiului Caracal, judetul Olt.

2.4 Drepturi de proprietate evaluate.

Tinand cont de scopul precizat mai sus, raportul evalueaza dreptul de proprietate complet, cu toate atributiile lui, adica acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de ele in mod exclusiv si perpetuu, cu respectarea dispozitiilor legale.

2.5 Riscuri

Nu este cazul

2.6 Tipul valorii estimate

Evaluarea efectuata conform prezentului raport reprezintă o estimare a *valorii de piaţă* a terenului in cauza, valoare de piata care este definită în Standardele Internationale de Evaluare editia 2018 astfel; "*Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât, intr-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constângere*".

Valoarea justă este pretul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau plătit pentru a transfera o datorie, intr-o tranzactie normală intre participantii pe piată, la data evaluări valoarea justa este in general similara cu conceptul de valoare de piata.

2.7 Data inspecției terenului : 19 08 2019
2.8 Data evaluării : 20 08 2019
2.9 Data raportului : 23 08 2019

ROMÂNIA JUD. OLT MUNICIPIUL CARACAL CONSILIUL LOCAL

2.10 Documentarea pentru efectuarea evaluării

Reglementari si cadrul legal	
Standardele de evaluare ANEVAR 2018	SEV 100 -Cadrul general
	Standarde generale: SEV 101 Termeni de referinta ai evaluarii, SEV 102- Implementare, SEV 103 Raportare Standarde referitoare la active: SEV 230-Drepturi asupra proprietatii imobiliare Aplicatii ale evaluarii: SEV 400 Verificarea evaluarii Ghiduri metodologice de evaluare: GEV 630 Evaluare bunuri imobile Glosar IVS 2015
Cadru legal	Legislatia nationala in vigoare la data evaluarii
Alte reglementari	Publicatii de specialitate: IROVAL,MATRIX Rom, Revista Corpului expertilor tehnici

Am inspectat proprietatea în data de 19 08 2019 in prezenţa functionarului de resort din Primaria Caracal, am analizat piaţa libera referitore la terenuri intravilane amplasate in zona urbana in judetul Olt si si Dolj

2.11 Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazează evaluarea

- Datele de identificare a proprietăţii ce va face obiectul evaluarii : teren intravilan in Municipiul Caracal in suprafata de 58 mp , str. Intrarea Muzeului nr. 1 B, vecinatatile fiind:N- str. Iancu Jianu, E -proprietate particulara Zenovei Ruxandra-Madlena, S –Teren Primarie, V- Intrarea Muzeului.
- Identificarea fizică pe teren, împreuna cu functionarul primariei,
- Documente care atestă situaţia juridică a proprietăţii si anume: Hotararea nr. 47/23 04 2019 emisa de Consiliul Local al munc. Caracal, Extras de Carte Funciara pentru imobilul cu numarul cadastral 55727 in suprafata de 58 mp din 05 06 2019

EXPERT TEHNIC

- Informaţii privind istoricul proprietăţii,
- Încadrarea în categoria de folosinta -conform extrasului de carte funciara este teren intravilan, categorie de folosinta curt-constructii, drept de proprietate domeniu public.
- Încadrarea terenurilor pe localităţi, rangul localităţii şi zona în cadrul localităţii.
- Informaţii privind piaţa terenurilor intravilane in mediul urban, la distanta de municipiul resedinta de judet- cazul orasului Caracal.
- Cursul valutar comunicat de B.N.R, 4,7216 lei/eur;
- Standardele de evaluare a bunurilor -ANEVAR 2018 si Revista Corpului expertilor tehnici.

Nu-mi asum nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite furnizate de acesta.

2.12 Ipoteze generale şi ipoteze speciale

-Asupra documentelor puse la dispoziţie, nu am facut verificări suplimentare privind veridicitatea lor.

-A fost estimată valoarea de piata a terenului intravilan in ipoteza in care este neafectat de sarcini si se poate concesiona.

-Conform informaţiilor puse la dispoziţia mea de catre proprietar, nu există impedimente de ordin juridic sau de altă natură, care să afecteze dreptul de proprietate asupra terenului, implicit dreptul de inchiriere.

-Am examinat documentele puse la dispoziţie de către proprietar şi am identificat proprietatea împreună cu acesta. Suprafaţa a fost preluata din documentele cadastrale si cele ce indica proprietatea imobilului, nu am facut masuratori proprii, locaţia indicată şi limitele proprietăţilor indicate de beneficiar se considera a fi corecte. Sunt evaluator şi nu topograf/topometrist/geodez şi nu am calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţia, limitele proprietătii aşa cum au fost ele indicate de proprietar şi descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale intocmite.

-Nu se asuma nicio raspundere pentru descrierea juridica primita, pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Actele de proprietate se presupun valabile si corecte.

-Dupa informatiile primite proprietatea nu este grevata de nicio sarcina sau alte obligatii decat cele trecute in cartea funciara, fara alte sarcini care ar putea sa inflenteze valoarea de piata.

-Se presupune ca proprietaea este detinuta cu responsabilitate si se aplica un management competent al acesteia.

-Informatiile furnizate de proprietar sunt considerate de incredere dar nu li se acorda garantii pentru acuratete.

-Planul de amplasament si delimitare , extrasul de cartea funciara anexate raportului sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor sa individualizeze proprietatea evaluata.

-Se presupune ca nu exista vicii ascunse sau neevidentiate ale proprietatii evaluate care ar face ca aceasta sa valoreze mai mult sau mai putin. Nu se asuma nicio raspundere pentru astfel de situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.

EXPERT TEHNIC P.F. Ad. 12257028 MARIN

-Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de utilizare in vigoare.

-Se presupune ca au fost sau pot fi obtinute sau reanoite toate autorizatiile, certificatele, aprobarile sau alte acte solicitate de institutiile locale, regionale sau nationale pentru fiecare utilizare pe care se bazeaza estimarea valorii;

-Nu ne asumam nici o reponsabilitate pentru existenta vreunui contaminant pe teren nici nu suntem abilitati pentru o expertiza sau cercetare stiintifica pentru a fi descoprit.

-Aspectele juridice se bazeaza excusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marchetabil.

-Se presupune ca proprietatea se conformeaza tururor reglemenarilor si restrictiilor de zonare si utilizare in afara cazului in care a fost inregistrata si identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

-Evaluatorul se considera degrevat de existenta unor vicii ascunse privind obiectul evaluarii, factorii de mediu, etc. care ar putea inflenta in vreun sens valoarea bunului in cauza, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nicio garantie la starea tehnica sau economica a acestora , ulterioara evaluarii;

-Situatia actuala a terenului evaluat, scopul prezentei evaluarii, au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa duca la estimarea cea mai probabila a valorii terenului in conditiile tipului de valori selectate.

-Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii.

-Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostiinta;

-Se presupune ca utilizarea terenului corespunde cu granitele proprietatilor descrise si nu exista nici o servitute, altele decate cele descrise in raport.

2.13 Conditii limitative

-Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera dreptul de publicare. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat sa confere consultanta ulterioara sau sa depuna marturile in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune decat daca au fost facute initial angajamente scrise in aceasta privinta;

-Niciuna din partile raportului, in special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului, nu vor fi difuzate public prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice fara acordul scris si prealabil al evaluatorului;

-In pregatirea evaluarii au fost folosite doar acele date si specificatii avute la dispozitie; prin urmare analiza trebuie supusa unei revizuiri daca acestea s-ar schimba;

-Previziunile, proiectiile sau estimarile continute in raport se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ofertei anticipate pe termen scurt si sunt influentate de inexistenta unei economii stabile. Aceste previziuni sunt prin urmare supuse schimbarii conditiilor viitoare.

2.14 Inspectia proprietatii

S-a facut in ziua de 19 08 2019 in prezenta functionarului de resort al primarie Caracal si a unor vecini ai terenului evaluat.

Cu ocazia inspectiei s-au cules urmatoarele date:

terenul este intravilan, amplasat in intravilanul municipiului Caracal, este in suprafata de 58 mp situat pe str. Intrarea Muzeului nr. 1 B, vecinatatile fiind: N str. Iancu Jianu, E -proprietate particulara Zenovei Ruxandra-Madlena, S –Terei Primarie, V- Intrarea Muzeului. Acesul la proprietate se face auto si pietonal din str. Intrarea muzeului si str. Iancu Jianu. Pe teren nu se afla constructii.

Vecinatatile sunt mixte: rezidentiale, zone publice, institutii: intrarea in cartierul dr Marinescu, gradinita, notariat, Parchetul de pe langa Judecatoria Caracal, biblioteca oraseneasca. Terenul are forma neregulata, nu este imprejmuit cu gardurile proprietatilor vecine, doar pe latura de Est se afla gardul proprietatii respective.

Se constata ca terenul nu este conectat la utilitatile zonei: energie electrica, apa, canalizare, etc.

Terenul este fara infiltratii de apa, nu necesita drenari, nu prezinta declivitati, nu sunt necesare nivelari, necesita indepartarea a circa 4 mp de betoane, prezinta impedimente la evenuale constructii cauzate de forma neregulata si de subdimensiuni, nu necesita intarituri sau consolidari, frontul catre str. Iancu Jianu este de 17.56 iar latimea terenului pe dimensiunea maxima este de 6.24 m.

2.15 Natura terenului de fundare

Nu am avut alte documente la dispoziţie astfel încât l-am considerat cum este zona şi vecinătăţile.

2.16 Sursele de informatiii utilizate

La elaborarea prezentei lucrari s-au folosit: datele culese direct cu ocazia examinarii in teren a corpului proprietatii, informatiile furnizate de proprietar constand in comunicarea de date referitoare la proprietatea evaluata, alte informatii culese din ziare locale, siteuri de specialitate, negocieri telefonice aspra ofertelor prelucrate, oferte de vanzari, analiza pietei terenurilor in zona, istoricul utilizarii terenului, alte informatii existente in bibliografia de specialitate, presa de specialitate, baza de date a evaluatorului, siturile Directiilor Agricole Olt si Dolj referitor la oferte si adjudecari de terenuri.

2.17 Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Ca evaluator, prin natura muncii mele nu sunt obligat în continuare să ofer consultanţă sau să depun mărturie la diferite institutii pentru proprietatea in chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica, concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;

Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea mea ca evaluator) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al

evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul şi utilizatorul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.

2.18 Moneda valorii definite. Modalităţi de plată.

Opinia finală a evaluării este prezentată în lei si euro.

Cursul de schimb leu/euro valabil la data evaluării este cel afişat la data de referinţă şi anume:

4.7216 lei/eur la data de 23 08 2019.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Zona de amplasare

Terenul ce face obiectul evaluarii este teren intravilan in municipiul Caracal , este in suprafata de 58 mp situat pe str. Intrarea Muzeului nr. 1 B, vecinatatile fiind: N- str. Iancu Jianu, E -proprietate particulara Zenovei Ruxandra-Madlena, S –Teren Primarie, V- Intrarea Muzeului. Geografic, municipiul Caracal, se întinde pe o suprafata de 72 kmp în câmpia cu acelasi nume din sud-estul Olteniei, populatia este in numar de circa 32.000 locuitori. Edilitar are 4 cartire de blocuri si peste 5.000 de case conecate la retelele de alimentare cu apa curenta, electricitate , gaze naturale, telecomunicatii, inclusiv internet. Economia consta in industie textila, alimentara, constuctoare de masini, agricultura si activitati comerciale pentru populatie, existand potential pentru dezvoltare.

3.2 Artere importante de circulaţie

Localitatea este traversata de drumuril judetean Slatina- Caracal-Corabia si de drumul national Bucuresti – Craiova -Turnu Severin-Timisoara.

3.3 Caracterul edilitar al zonei

- Terenul ce face obiectul evaluarii se afla in zonă rezidenţială ,in imediata apropropriere a zonelor publice,spatiilor comerciale si institutiilor: intrarea in cartierul dr. Marinescu, gradinita, notariat, Parchetul de pe langa Judecatoria Caracal, biblioteca orasenească. Terenul are forma neregulata, nu este imprejmuit , doar pe latura de Est se afla gardul unei proprietatii vecine..Distanţa faţă de proprietăţi complementare (pieţe, magazine, instituţii de învăţământ este aproximativ 300 m,
- Nu sunt mijloacele de transport în comun,
- Unităţile comerciale sunt amplasate la o distanţă mica,
- Unităţi de învăţământ si cele medicale sunt la distanta medie,
- Instituţiile de cult sunt în la circa 400 m,
- In municipiu se afla mai multe institutii bancare,
- Parcul este la distanta medie.

- Zona este conectata la reţeaua de energie electrică, apă, telefonie, cablu TV prin fibră optică şi internet.

3.4 Ambient, poluare

Civilizat, poluare redusă, zonă de campie linistita, localitatea este strabatuta de pârâu Caracal ale carui ape sunt canalizate subteran pe cuprinsul localitatii.

3.5 Dreptul de proprietate

Documente care atestă situaţia juridică a proprietăţii sunt: Hotararea nr. 47/23 04 2019 emisa de Consiliul Local al muncipiului Caracal, Extrasul de Carte Funciara din 05 06 2019 pentru imobilul cu numarul cadastral 55727 in suprafata de 58 mp.

3.6 Situaţia actuală a proprietăţii

Nu a fost utilizata in ultimii ani.

4. ANALIZA PIEŢEI

4.1 Definirea pieţei

Definirea pietei ; piaţa terenurilor intravilane din mediul urban.
Arealul analizat ; localitatea Caracal si localitatile urbane invecinate sau apropriate pentru comparatii.

4.2 Natura zonei

Municipiul Caracal este o zonă preponderent rezidenţială, cu blocuri de locuinte si case. economia se bazeaza pe industrie , agricultura, si comert. Populatia ocupata lucreaza in sectoarele economice mentionate, multi tineri lucrand in strainatate. Distanta fata de orasele apropriate este: 50 km pana la resedinta de judet – Slatina, aceeasi distanta fata de Craiova si Corabia.

4.3 Analiza cererii

- Cererea locala reflectă nevoile, dorinţele, puterea de cumpărare şi preferinţele consumatorilor din municipiul Caracal; puterea de cumparare in localitate este mica, numarul locuitorilor este in descrestere,
- Municipiul detine blocuri de locuinta si case de obicei unifamiliale;
- Terenurile din zonă sunt construite,. gospodariile din zona detin terenuri din categoria curti-constructii, nu este cerere pentru terenul in cauza, acesta fiind in suprafata foarte mica ,avand si o forma neregulata improprie constructiei unei case familiare.
- Multi tineri sunt plecaţi în străinătate în cătarea unui loc de muncă mai bine platit deoarece nu sunt suficiente locuri de munca in municipiu, salariile în localitate sunt destul de mici, majoritatea la nivelul salariului minim brut pe economie de 2080 lei.
- Cerere pentru terenuri intravilane in municipiu este nesemnificativa iar tranzactionarea este incetinita datorita finantarii mai scumpe si mai greu de obtinut.

- Ca urmare a convorbirilor telefonice cu agenţi imobiliari, analizelor de specialitate, în municipiul Caracal si zonele adiacente, nu se constata o cerere semnificativa pentru cumparari de terenuri intravilane iar casele cu terenurile aferente care se vand, sunt vandute cu mult sub valoarea tehnica a lor.

4. 4 Analiza ofertei

- Oferta se referă la disponibilitatea terenurilor intravilane intravilane din municipiul Caracal pentru a fi vandute intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, la un anumit pret si anumit loc, indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Oferta se refera la disponibilitatea pentru schimbarea de proprietate a produsului imobiliar.
- Oferta competitiva a cuprins studierea si analiza urmatoarilor factori:
  disponibilitatea si pretul terenurilor libere, simiare,
  proprietatile oferite curent, gradul de ocupare realizat,cauzele si numarul de proprietati vacante, transformarea pentru utilizari alternative, caracteristici sociale, disponibilitatea creditelor pentru constructii.

Concluziile la aspectele analizate sunt urmatoarele:

preturile sunt in scadere pe fondul unei usoare crizei financiare, cu mult mai mici fata de anii 2007-2008, dobanzile sunt ridicate, neatractive. Tranzactiile cu terenuri intravilane sunt putine chiar daca preturile au scazut fata de inceputul anul 2008; se constata mai multe tranzactii cu terenuri extravilane cumparate de arendasi.

4.5 Analiza echilibrului pieţei

- Comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată, competitivă, se constată existenţa unui potential crescut de oferte de vanzare de terenuri comparativ cu cererea(tranzacţionarea efectivă).
- Având în vedere că nu se prefigurează o dezvoltare semnificativa a localitatii Caracal, nu se anticipeaza o crestere a cererii de cumparari de terenuri intravilane.
- În cazul proprietăţilor vandute, dacă cererea pentru un anumit tip de proprietate creşte şi depăşeşte oferta existentă, proprietarii pot mări preturile. Ca urmare, valorile proprietăţilor imobiliare vor creşte până când cererea şi oferta ajung din nou în echilibru. In cazul de fata nu sunt asemenea perspective.
- Ca o concluzie a pieţei analizate, este aceea că oferta potentiala pentru vanzari de terenuri este suficientă pe piaţă iar cererea este nesemnificativa. Ca urmare preţurile pentru vanzari de terenuri intravilane in municipiul Caracal sunt foarte mici comparativ cu cele la nivel naţional pentru terenuri din mediul urban sau localitati adiacente oraselor mari.

Terenul are valoare diminuata deoarece nu permite amplasarea constructiilor de orice fel(locuinte, constructii comerciale moderne, etc.), iar constructiile contribuie la cresterea in valoarea a proprietatii.

5. EVALUAREA PROPRIETĂTII

5.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

Pentru evaluarea unei proprietati imobiliare este necsara definirea conceptului de *„Cea mai buna utiulizare „* a acesteia. *„Cea mai buna utilizare este utilizarea*

rezonabila , probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare,,.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare rezulta in urma unei analize si trebuie sa indeplineasca cele 4 criterii:

-permisa legal;

aici se analizeza reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu, impactul asupra mediului, clauzele din contractul de inchiriere/concesiune;

-posibila fizic;

aici se analizeaza dimensiunile, forma, suprafata, stuctura geologica a terenului, accesibilitatea uni lot de teren si riscul unor dezastre naturale(cutremure, inundatii, etc.) prucm si capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice(apa, linie de transport a energiei electrice, gaze, agent termic)

-fezabila financiar;

implica analiza si prognoza veniturilor generate de proprietate din care se vor scade cheltuielille de exploatare(inclusiv impozitul pe profit) obtinandu-se astfel profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propiu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori, utilizarea este fezabila.

-maxim productiva;

din utilizarile fezabile, cea mai buna utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului , in concordanta cu rata de fructificare a capitalului cerut de piata pentru acea utilizare. Cea mai buna utilizare este conturata de fortele competitive de pe piata care fundamenteaza si valoarea de piata.

Caracteristicile unice ale terenului determina utilitatea lui optima. Atunci cand terenul este evaluat distinct de constructiile de pe el, principiile economice cer ca amenajerile ternului si constructiile atasate sa fie evaluate ca o contributie sau o deterioare adusa la valoarea totala a proprietatii.

Toate acest principii coordoneaza rationamentul evaluatorului, fiecare dintre ele stand la baza diferitelor abordari si metode de evaluare, care coroborate intr-un proces logic genereaza rapoarte de evaluare profesionale.

In analiza celei mai bune utilizari, evaluatorulul nu poate identifica alte utilizari ale ternului decat utilizarea curenta la momentul evaluarii dat fiind situatia economica nationala precum si reducerea creditelor ipotecare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

-cea mai buna utilizare a terenului liber ,

-cea mai buna utilizare a terenului construit.

Practic tinand cont de tipul proprietatii evaluate si de amplasarea acesteia, cea mai buna alternativa posibila pentru activul analizat este cea actuala. Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU, aceasta abordare este:

-permisibila legal,

-posibila fizic,

-fezabila financiar,

-maxim productiva, se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari(destinatii).

In opinia evaluatorului, cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare evaluate este de cea de teren liber intravilan.

5.2 Abordarea evaluarii

Pentru estimarea valorii unei proprietati imobiliare Standardele internationale de evaluare accepta trei abordari:
-abordarea prin piata recunoaste ca pretul proprietatilor este stabilit de piata,
-abordarea prin cost estimeaza valoarea prin determinarea costului actual (de inlocuire sau de reproducere) al proprietatii din care se deduce deprecierea (fizica, functionala sau economica),
-abordarea prin venit, metoda prin care evaluatorul transforma nivelul estimat al venitului net asteptat, intr-un indicator de valoare al proprietatii.

Cele 3 abordari ale valorii sunt independente una fata de cealalta chiar daca fiecare din ele se bazeaza pe aceleasi principii economice.

In procedura de evaluare au fost parcurse urmatoarele etape:
-documentarea pe baza unei liste de informatii furnizate de client;
-inspectia amplasamentului;
-stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;-
-selectia tipului de valoare estimata in prezentul raport;
-deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obuiectului de care trebuie sa se tina seama;
-analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere a evaluarii;
-aplicarea metodelor de evaluare considerate oprtune pentru determinarea valorii propriatatii imobiliare.

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita anterior. Pentru determinarea acestei valori a fost utilizata abordarea prin piata. Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

5.2.1 Tehnici de evaluare

Valoarea unui teren este influentata in permanenta de cerere si oferta. Aticiparea , schimbarea substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care la randul lor au infuenta asupra valoarii terenului. Punctul de echilibru nu este atins nici macar pe termen scurt, de aceea valoarea terenului este in mare masura infuentata de cerere.

Terenul liber este o proprietate imobiliara cu caracter specific iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele de evaluare sunt:

-metoda comparatiei vanzarilor; este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica.

-analiza parcelarii si dezvoltarii; se foloseste atunci cand parcelarea si dezvolarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.

-metoda alocarii; se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii(cand avem si constructii pe teren).

-metoda extractiei de pe piata; se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparative intravilane si valoarea amenajerilor terenului si constructiilor.

-tehnica reziduala; identificarea venitului net din exploatare atribuit terenului si-l capitalizaeaza cu o rata adecvata luata din piata.

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum este definita in Standardele de evaluare ANEVAR. Avand in vedere elementele caracteristice

ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile pentru determinarea acestei valori, a fost aplicata metoda comparatiei vanzarilor – tehnica comparatiei directe.

METODA COMPARATIEI - tehnica comparatiei directe a vanzarilor , este cea mai utilizata metoda cand exista informatii comparabile suficiente asupra terenurilor libere. Se cauta date despre terenuri situate cat mai aproape de cel evaluat si cu suprafata cat mai apropriata(diferentele de teren in exces pot avea valoare mult mai mica). Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile intravilane. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii care infuenteaza valoarea . Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raporul cerere oferta pe piata imobiliara reflectate in mas-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor cu terenuri efectuate in zona. Elementele de comparatie sunt caracteristici ale proprietatilor si tranzactiilor imobiliare care au drept consecinta variatii ale preturilor platite pe piata imobiliara.

Etapele parcurse in aplicarea metodei comparatie directe sunt:
-cercetarea pietei pentru obtinerea de inforamatii asupra unor tranzactii cu proprietati similare cu cea evaluata din punct de vedere al tipului de proprietate, data vanzarii, dimensiunile, localizarea si zonarea;
-confirmarea veridicitatii informatiilor obtinute si a obiectivitatii tranzactiei;
-selectarea unor criterii de comparatii relevante;
-compararea proprietatilor similare cu proprietatea evaluata utilizand elemente de comparatie si ajustarea adecvata a pretului de vanzare a fiecarei proprietati comparabile ;
-analiza rezultatelor si selectarea unei valori sau unei marje de valori.

Daca exista o evolutie rapida a preturilor terenurilor in timp se recomanda luarea in considerare doar a vanzarilor recente.

Elementele de comparatie care se refera la tranzactii cu terenuri sunt: dreptul de proprietate, localizare , caracteristici fizice, utilitati, zonare, conditii de finantare, conditii de piata si de vanzare, locatie, caracteristici de natura fizica(suprafata, front la strada, forma in plan, declivitate, utilitati, acces, etc.). Corectiile se exprima pentru fiecare variabila fie in valoare absoluta(moneda), fie relativ (%).

In prezenta evaluare se va aplica metdoda comparatiei directe cu ajusarile necesare pentru stabilirea valorii de piata; mentionez ca in orasul Caracal nu s-au constatat recent tranzactii cu terenuri intravilane.

Conform siteului Directiei agricole Olt, in orasele judetului s-au ofertat/tranzactionat in luna august 2019 terenuri arabile extravilane apartinand de aceste localitatii, , dupa cum urmeaza : Scornicesti oferta nr. 3735 0.50 ha cu 5.000 lei deci cu 1 lei/mp, Caracal oferta 3733 2, 50 ha cu 32.500 lei deci cu 1.30 lei/mp si oferta nr. 3596 0.4930 ha cu 6.000 lei deci 1.22 lei/ mp. pretul mediu ofertat fiind 1.26 lei /mp, Corabia oferta 3734 0,5044 ha cu 5.000 lei deci cu 0.99 lei/mp, Slatina oferta nr. 3731 1,3565 ha cu 13.600 lei deci 1 leu/mp, Draganesti Olt ofert nr. 3729 0.1170 cu 3900 lei, deci 3.33 lei/mp, si oferta nr. 3635 1.01 ha cu 15.000 lei deci 1.49 lei/mp. Preturile de tranzactionare pentru terenurile intravilane in orasele judetului sunt cu mult mai mari decat cele mentionate mai sus, depinzand in special de pozitia fata de centrul localitatiilor .

Pentru a stabili pretul de piata al terenului intravilan –curti constructii- in suprafata de 58 mp ce face obiectul prezentei evaluari , se aplica la valoarea calculata

multiplica cu 10 pentru a afla valoarea medie de piata a oricarui teren intravilan din Caracal. La valoarea rezultata se aplica urmatorii coeficienti de corectie si amplasament:

-pentru amplasare in centrul municipiului, se adauga 900 %;
-fiind un teren intravilan din categoria curti constructii, in zona A, se adauga 600 %,
- pentru acces facil din strada in terenul supus evaluarii, se adauga 300 %,
-pentru inexistenta imprejmuirii terenului , se scade 5 %,
- pentru amplasare in imediata vecinatate a unor institutii, spatii comerciale si la distanta medie fata de zonele de recreere si divertisment: parc, stadion, se adauga 400 %
- pentru posibilitatea utilizarii in scopuri comerciale a terenului, utilizare aducatoare de avantaje economice investitorului, se adauga 500 %,
-pentru lipsa conectarii la utilitatile municipiale : energie electrica, apa, gaze etc. se scade 10 %,

Calculam valoarea de piata :

58 mp x 1,26 lei/mp x 10 x (900% + 600% + 300% - 5% + 400% + 500 % - 10 %) = 730.8 lei x 2685 %= 19.622 **lei, in echivalent eur 4.156 eur , este** VALOAREA ACTUALA de PIATA a TERENULUI **intravilan in suprafata de 58 mp** supus evaluarii, respectiv 338.31 lei/mp, sau 71,66 eur/mp.

5.2.2 Detrminarea redeventei

Conform prevederilor legale si anume Legea 50/1991 privind autorizarea lucrarilor in constructii, art. 17,

„Limita minimă a preţului concesiunii se stabileşte, după caz, prin hotărârea consiliului judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a preţului de vânzare al terenului, în condiţii de piaţă, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.„

Concesionarea acestui imobil ofera oportunitatea unei exploatari si utilizari viabile a bunului patrimonial, al utilizarii viabile a acestui imobil vizand astfel dezvoltarea economico-sociala a zonei.

Drept **urmare evaluatorul propune valoarea redeventei anuale de 785 lei/an, respectiv 166,23 eur/an,** rezultate din impartirea valorii de piata propuse 19.622 lei la 25 ani:

19.622 lei : 25 ani = 785 lei/an, respectiv 166,23 eur/an.

6. ANALIZA REZULTATELOR si CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6. Criteriile de analiză a rezultatelor

6.1 Adecvarea

Pentru proprietăţile nerezidenţiale si rezidentiale abordarea prin piaţă este recomandată ca fiind cea mai adecvată.

Proprietatea subiect analizată din punct de vedere a abordării prin piaţă, face parte dintr-o zonă urbana de tip rezidenţial unde se tranzacţionează proprietăţile imobiliare mai bine decât s-ar închiria. Astfel, participanţii pe piaţă nu sunt în primul rând interesaţi de câştiguri potenţiale, cum ar fi cel din chirii, deci concluzia asupra valorii se va apropia mai mult de rezultatul obţinut prin abordarea prin piaţă.

Aşadar, nu am ales valoarea de piaţă obţinută prin abordarea prin venit deoarece zonă se închiriază greu terenuri intravilane fara utilitatii dar se vând mai uşo populaţia locală având tendinţa de a fi proprietar şi nu chiriaş, astfel încât am consider că abordare prin venit este mai puţin relevantă în ceea ce priveşte valoarea proprietăţii.

Abordarea prin cost nu este adecvată în cazul de fata, se evaluează un teren, nu construcţie purtatoare de costuri determinabile.

6.2 Precizia

La stabilirea valorii terenului prin abordarea prin piaţă am identificat tranzact efective pentru proprietăţi comparabile, în zone apropiate cu terenul subiect, asupra căror s-au aplicat ajustari specifice, astfel i se atribuie o credibilitate mai mare acestei abordă decât celei prin venit.

6.3 Cantitatea informaţiilor-concluzie asupra valoarii de piata a redeventei

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului. Ambele criteri trebuie studiate în corelaţie cu cantitatea informaţiilor despre o anumită comparabila sau anumită abordare. În cazul abordării prin piaţă cantitatea informaţiilor este mai mare decâ în cazul celelorlalte abordări.

Astfel, având în vedere, pe de o parte rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor d evaluare, relevanţa acestora şi informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării lor, şi pe d alta parte scopul evaluării şi caracteristicile proprietăţii imobiliare supuse evaluării, în opinia mea, valoarea de piaţă a terenului de 58 mp proprietatea Primariei Caracal, jud. Ol prezentata in raportul de evaluare este:

VALOAREA de PIAŢĂ recomandata	**19.622 lei, respectiv 4.156 eur, deci 338.31 lei/mp, respectiv 71.66 eur/mp.**
Valoarea redeventei anuale	**785 lei/an, respectiv 166,23 eur/an**
VALOAREA de PIAŢĂ a fost determinata prin	ABORDAREA PRIN PIAŢĂ

23 08 2019

Expert tehnic evaluator Grigore Marin –PFA
CUI 21331454 Nr. autorizatie 1225-7028
Localitatea Caracal, str. Bradului nr. 4, jud. Olt,
e-mail mkgrigor@yaho.com

ANEXA NR. 3
LA H.C.L. NR. 55/29.05.2020

ROMÂNIA
MUNICIPIUL CARACAL
JUD. OLT
CONSILIUL LOCAL

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară OLT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Slatina

ANCPI

Nr. cerere	63966
Ziua	05
Luna	06
Anul	2019

Cod verificare
100070389844

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55727 Caracal

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Caracal, Str Intrarea Muzeului, Nr. 1B, Jud. Olt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	55727	58	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
63966 / 05/06/2019		
Act Administrativ nr. Hotarare 47, din 23/04/2019 emis de CONSILIUL LOCAL CARACAL; Act Administrativ nr. Adeverinta 28651, din 04/06/2019 emis de PRIMARIA CARACAL;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEdomeniul public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL CARACAL**, CIF:4395175	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

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

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

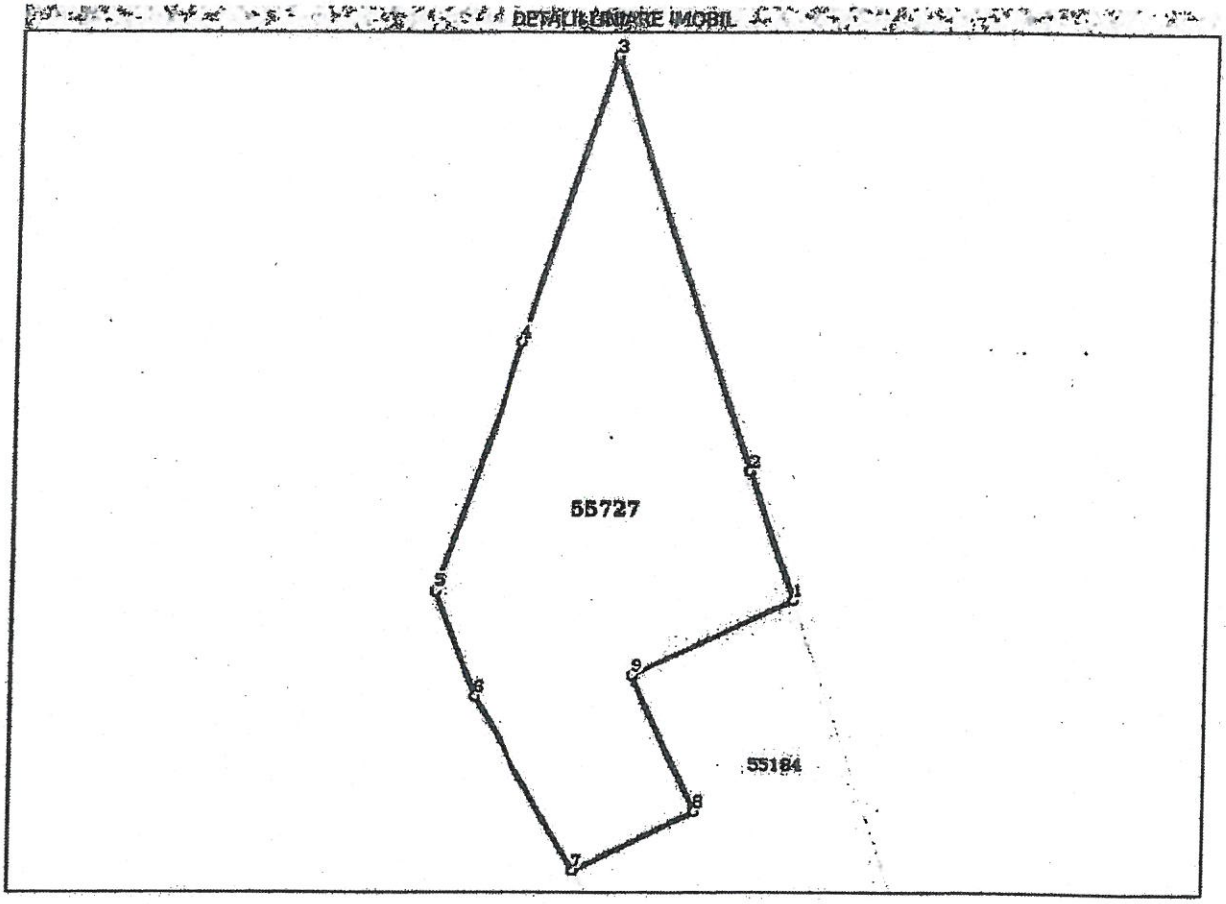
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
55727	58	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALIU UNITATE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	58	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	2.716
2	3	8.709
3	4	5.958
4	5	5.276
5	6	2.273
6	7	4.061

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
7	8	2.679
8	9	3.016
9	1	3.5

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluţionării,
14-06-2019
Data eliberării,
14.06.2019

Asistent Registrator,
AURA LIANA SCOABA
(parafa şi semnătura)

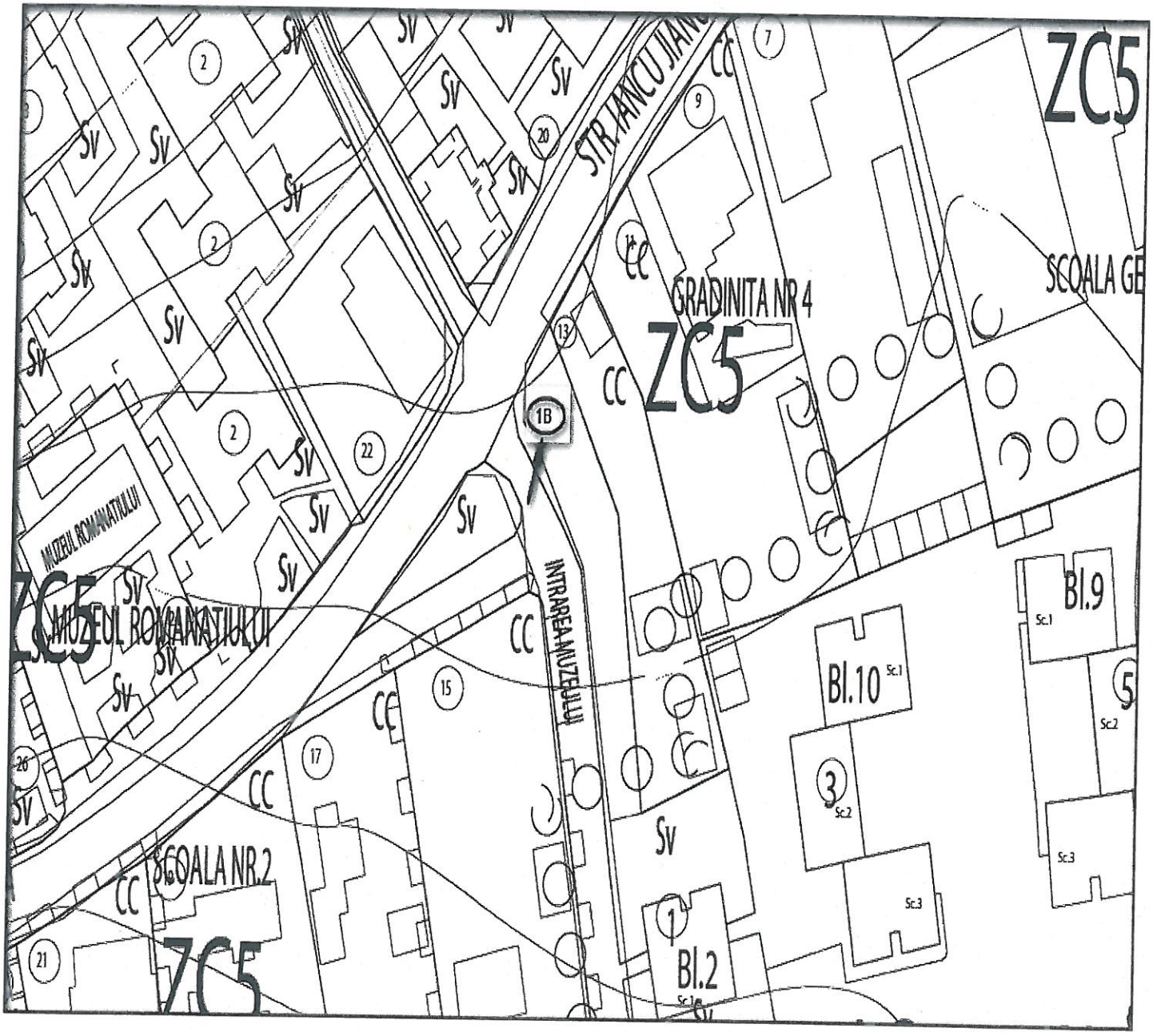
Referent,
(parafa şi semnătura)

SCOABĂ AURA LIANA
ASISTENT REGISTRATOR
PRINCIPAL

ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
INTRAREA MUZEULUI ,NR.1B
MUNICIPIUL CARACAL, JUD.OLT

ROMÂNIA
JUD. OLT MUNICIPIUL CARACAL
CONSILIUL LOCAL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CARACAL
ARHITECT ŞEF
COMPARTIMENT CERTIFICATE DE URBANISM, AUTORIZAŢII DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE



ANEXA nr. 4
la H.C.L. nr. 55/29.05.2020

DOCUMENTAŢIE DE ATRIBUIRE

pentru licitaţia publică de concesionare a unui teren în suprafaţă de 58.00 mp, aparţinând domeniului public al Municipiului Caracal, identificat conform Cărţii Funciare Nr.55727 Caracal, situat în Caracal, str. Intrarea Muzeului nr1B pentru construirea unui spaţiu în care se vor desfăşura activităţi comerciale şi de prestări servicii.
Valoare de piaţă - 19622 lei

SECŢIUNEA I
INFORMAŢII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Art.1. U.A.T. - Municipiul Caracal, prin Consiliul Local al Municipiului Caracal, cu sediul în Caracal, str.Piaţa Victoriei, nr.10, tel:0249511384, fax:0249517516, cod fiscal 4395175.

SECŢIUNEA II
INSTRUCŢIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Art. 2. Atribuirea contractului de concesiune se va face prin licitaţie publică, cu respectarea prevederilor Ordonanţei de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

Art. 3. Principiile care stau la baza atribuirii contractului de concesiune sunt:
-transparenţa - punerea la dispoziţie tuturor celor interesaţi a informaţiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune;
-tratamentul egal - aplicarea, intr-o manieră nediscriminatorie a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune;
-nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceloraşi reguli, indiferent de naţionalitatea participanţilor la procedura de atribuire a contractului de concesiune cu respectarea condiţiilor prevăzute în acordurile şi convenţiile la care România este parte.

Art. 4. Procedura de atribuire este licitaţie publică.

Art. 5. Anunţul de licitaţie se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicaţii electronice.

Art. 6. Anunţul de licitaţie se trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 7. (1) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita şi de a obţine documentaţia de atribuire.

(2) Concedentul are obligaţia de a pune documentaţia de atribuire la dispoziţia persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(3) Persoana interesată are obligaţia de a depune diligenţele necesare, astfel încât respectarea de către concedent a perioadei prevăzute la alin(2) să nu conducă la situaţia în care documentaţia de atribuire să fie pusă la dispoziţia sa cu mai puţin de 5 zile lucrătuare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

(4) Pentru obţinerea documentaţiei de atribuire persoanele interesate vor achita la casieria Primăriei Municipiului Caracal, din str.Cuza Vodă, nr.8, suma de 50 lei.

Art. 8. (1) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentaţia de atribuire.

(2) Concedentul are obligaţia de a răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

(3) Concedentul are obligaţia de a transmite răspunsuri însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitatt clarificările respective.

Art. 9. (1) Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă în urma publicării anunţului au fost depuse cel puţin două oferte valabile.

(2) În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.

(3) În cazul organizării unei noi licitaţii, procedura este valabilă în situaţia în care a fost depusă cel puţin o ofertă valabilă.

(4) Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

Art. 10. (1) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie.

(2) După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţa publică, comisia de evaluare elimină toate ofertele care nu conţin totalitatea documentelor şi a datelor solicitate, potrivit prezentei documentaţii.

(3) Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţii, la primul termen, este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prevăzute în prezenta documentaţie.

(4) După analiza conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal în care se va menţiona rezultatul analizei, care va fi semnat de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi. În cazul în care ofertantul/ofertanţii refuză să semneze, acest fapt se va consemna în procesul verbal.

(5) Deschiderea plicurilor interioare, se face numai după semnarea procesului-verbal menţionat anterior. În această etapă prezenţa ofertanţilor nu mai este necesară.

(6) Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prezăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

(7) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal, în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele.

(8) În baza procesului-verbal comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

(9) Concedentul are obligaţia de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare.

(10) Concedentul are obligaţia de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunţ 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 prezăzute de prezenta secţiune.

(11) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câştigător şi ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.

(12) Contestaţiile privind derularea procedurii de atribuire, prin licitaţie publică, a contractului de concesiune pentru terenul în suprafaţă de 58.00 mp, aparţinând domeniului public al Municipiului Caracal, identificat conform Cărţii Funciare Nr.55727 Caracal, situat în Caracal, str. Intrarea Muzeului nr1B pentru construirea unui spaţiu în care se vor desfăşura activităţi comerciale şi de prestări servicii, se depun la sediul Primăriei Municipiului Caracal din str.Piaţa Victoriei nr.8, în termen de 3 zile lucrătoare calculate de la data primirii informării cu privirea la excluderea ofertei şi vor fi soluţionate de către o comisie constituită prin dispoziţia Primarului Municipiului Caracal.

(13) Pe parcursul aplicării procedurii de licitaţie, comisia de evaluare poate propune concedentului solicitarea oricăror clarificări şi după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate, care să nu aducă modificări la documentaţia iniţială.

(14) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, concedentul o transmite ofertanţilor vizaţi.

(15) Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(16) În cazul în care ofertantul declarant câştigător refuză închierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condiţiile legii, studiul deoportunitate păstrându-şi valabilitatea.

SECŢIUNEA III
CAIET DE SARCINI

Art. 11. INFORMAŢII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

(1) Decrierea şi identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Teren în suprafaţă de 58.00 mp, aparţinând domeniului public al Municipiului Caracal, identificat conform Cărţii Funciare Nr.55727 Caracal, situat în Caracal, str. Intrarea Muzeului nr1B.

Acesta este localizat în zona centrală a Municipiului Caracal, într-o zonă cu vad comercial, având în apropiere instituţii ale statului, instituţii de învăţământ, pieţe şi centre comerciale.

(2) Destinaţia bunului - teren pentru construirea unui spaţiu în care se vor desfăşura activităţi comerciale şi de prestări servicii.

(3) Condiţiile de exploatare a concesiunii şi obiectivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunului ce face obiectul concesiunii:

-Se realizează potrivit studiului de oportunitate.

Art. 12. <u>CONDIŢII GENERALE ALE CONCESIUNII:</u>

1. **Regimul bunului utilizat de concesionar în derularea concesiunii(regimul bunurilor proprii):**

- Terenul în suprafaţă de 58.00 mp, situat în Caracal, str. Intrarea Muzeului nr1B, după încetarea contractului de concesiune, revine pe deplin şi liber de orice sarcină în posesia concedentului;
- În derularea concesiunii, bunul preluat de concesionar îl constituie terenul în suprafaţă de 58.00 mp, situat în Caracal, str. Intrarea Muzeului nr1B;
- Contractul de concesiune care se va încheia pentru terenul ce face obiectul concesiunii, va fi înregistrat de către concesionar în Cartea Funciară.

2. **Obligaţiile privind protecţia mediului, conform legislaţiei în vigoare:**

Concesionarul îşi asumă în totalitate responsabilităţile de mediu pe toată durata concesiunii, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de concesiune.

Protecţia mediului presupune realizarea produsului de construcţii astfel încât pe toată durata de viaţă (execuţie, exploatare, post-utilizare) să nu afecteze în nici un fel echilibrul ecologic.

Pentru asigurarea protectiei mediului înconjurator vor fi interzise:

- evacuarea în atmosferă a substanţelor dăunătoare peste limitele stabilite prin reglem entările în vigoare;
- aruncarea sau depozitarea deşeurilor menajere în afara amplasamentelor amenjate;
- evacuarea de ape uzate, precum şi descărcarea de reziduri şi orice alte materiale toxice în ape de suprafaţă sau subterane;
- producerea de zgomote şi vibraţii cu intensitate peste limitele admise prin normele legale.

Lucrările preconizate vor respecta condiţiile de igienă ale mediului şi se vor reface zonele afectate de lucrări astfel încât să nu fie periclitată sănătatea oamenilor.

Asigurarea capacităţii de colectare a deşeurilor menajere prin contract cu o firmă de salubritate.

Amenajarea de spaţii verzi prin plantarea de arbori si flori ornamentale.

3. **Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate şi permanenţă:**

- Concesionarul va asigura exploatare investiţiei în regim de continuitate şi permanenţă pe durata contractului.

4. **Interdicţia subconcesionării bunului concesionat.**

- Este interzisă subconcesionarea bunului.
- După finalizarea procedurii de licitaţie şi încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligaţia de a exploata în mod direct, pe riscul şi răspunderea sa bunul proprietate publică ce face obiectul concesiunii.

5. **Condiţiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii:**
- Concesionarul nu poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii.

6. **Durata concesiunii şi cuantumul redevenţei**

- Durata concesiuni este de 20 ani.

- Contractul de concesiune poate fi prelungit prin acordul de voinţă al părţilor, încheiat în formă scrisă, cu condiţia ca durata însumată să nu depăşească 49 de ani;
- Valoarea minima a redevenţei anuale este de **785.00 lei/an,** stabilită prin Raportul de Evaluare nr.41464/26.08.2019, elaborat de expert evaluator Grigore Marin;
- Redevenţa se plăteşte anual, până la 31 martie anul următor;
- Redevenţa obţinută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul propriu al municipiului Caracal;
- Plata cu întârziere a redevenţei sau executarea cu întârziere a acestei obligaţii conduce la calculul de dobânzi penalizatoare în cuantum de 1 % pe lună începând cu prima zi de întârziere care urmează aceleia la care suma a devenit exigibila şi acestea sunt datorate şi în continuare până la plata efectiva a debitului;

7. **Natura şi cuantumul garanţiilor solicitate de concedent**

În vederea participării la licitaţie, ofertanţii sunt obligaţi să depună garanţia de participare în cuantumul unei redevenţe, respectiv 785 lei.

Garanţia de participare se restituie, la cererea scrisă a ofertanţilor, în termen de 7 zile de la semnarea contractului cu ofertantul declarat câştigător, în baza unei solicitări scrise depuse la sediul Primăriei Municipiului Caracal, situat în Piaţa Victoriei, nr.8.

Concesionarul are obligaţia ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanţie, o sumă fixă reprezentând echivalentul redevenţei pentru primul an de exploatare.

8. **Caracteristicile investiţiilor**

Realizare investiţiei se va face cu respectarea normelor PSI şi cu obţinerea avizelor şi documentelor specifice activităţii desfăşurate.

9. Condiţiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

- Să respecte Caietul de Sarcini ;
- Documentaţia să fie depusă în termenul prezăzut în anunţ ;
- La data deschiderii ofertei, documentele depuse să fie în termen ;

10. Clauzele referitoare la încetarea contractului de concesiune

(1) Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică poate avea loc în următoarele situaţii :

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în măsura în care părţile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condiţiile prevăzute de lege ;

b) în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţarea unilaterală de către concedent ;

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

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

e) la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunţare, fără plataunei despăgubiri.

(2) În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, acesta se derulează în condiţiile stabilite iniţial.

(3) În situaţia prevăzută la alin.(1) lit.c), concedentul va notifica de îndată intenţia de a denunţa unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică şi va face menţiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(4) În cazul nerespectării din culpă a obligaţiilor asumate de către una dintre părţi prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică sau a incapacităţii îndeplinirii

(5) În acestora, cealaltă parte este îndreptăţită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunţe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părţile nu stabilesc altfel cazul dispariţiei, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariţia bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunţarea la concesiune.

(6) Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situaţiilor prevăzute la alin.(5).

(7) Prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică părţile pot stabili şi alte cauze de încetare a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, fără a aduce atingere cauzelor şi condiţiilor reglementate de lege.

(8) Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situaţia prevăzută la alin(1) lit.c se efectuează în baza actului de denunţare unilaterală sau în baza hotărârii judecătoreşti definitive, în situaţia prevăzută la alin.(!) lit.d) şi e), în baza declaraţiei unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situaţia prevăzută la alin.(1) lit.b) şi f), în baza declaraţiei unilaterale de renunţare la concesiune a concesionarului.

11. Prin contractul de concesiune părţile pot stabilii şi alte clauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere clauzelor şi condiţiilor reglementate de lege.

SECŢIUNEA IV
INSTRUCŢIUNI PRIVIND
MODUL DE ELABORARE ŞI PREZENTARE A OFERTELOR

Art. 13 (1) Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei.

(2) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent. Perioada de valabilitate a ofertei este de 60 de zile, calculată de la data deschiderii ofertelor.

(3) Ofertele se depun la sediul Primăriei Municipiului Caracal din str.Piaţa Victoriei nr.8 până la data şi ora precizate în anunţul procedurii de licitaţie.

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

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

(6) Ofertele se redactează în limba română.

Art. 14 (1) **Ofertanţii transmit ofertele în plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior.** Ofertele se înregistrează în ordinea primirii lor, precizându-se data şi ora la care au fost depuse.

(2) Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta.

(3) **Plicul exterior va conține documente de clarificare obligatorii, după cum urmează:**

- **Ofertanţii persoane juridice/fizice autorizate,** vor depune, împreună cu oferta, următoarele documente obligatorii:

a) o fișă de informații privind ofertantul care să cuprindă: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/ altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
b) o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
c) dovada achitării garanției de participare la licitația publică deschisă;
e) acte prin care se dovedește cumpărarea documentației de atribuire;
f) statutul societății și acte adiționale, dacă este cazul(în copie, conform cu originalul);
g) certificatul de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului(în copie, conform cu originalul);

h) certificat de atestare fiscal ANAF din care să rezulte că nu figurează cu debite la bugetul de stat(în original);
i) certificat constatator, eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, în copie, conform cu originalul);
j) certificat fiscal de la Direcția de Impozite și Taxe Locale, de unde are sediul social societatea, din care să rezulte că nu figurează cu datorii la bugetul local(în original);
k) ultimul bilanț contabil la închiderea anului fiscal precedent, vizat de Finanțele Publice sau dovada validării la depunerea on-line;
g) orice documente pe care ofertantul le considera utile îndeplinirii criterilor de atribuire a contractului de închiriere;
h) contracte similare/recomandări pentru experienţa în domeniu, după caz;
i) declaraţiile pe propria răspundere conform documentaţiei de atribuire.

- **Ofertanții persoane fizice**, vor depune, împreună cu oferta, următoarele documente obligatorii:

a) o fișă de informații privind ofertantul care să cuprindă: numele/denumirea, codul numeric personal, datele de contact, persoana de contact;
b) o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
c) copie C.I.;
d) dovada achitării garanției de participare la licitația publică deschisă;
e) acte prin care se dovedește cumpărarea documentației de atribuire;
f) certificat fiscal de la Direcția de Impozite și Taxe Locale, de unde are sediul social societatea, din care să rezulte că nu figurează cu datorii la bugetul local(în original);
g) orice documente pe care ofertantul le considera utile îndeplinirii criterilor de atribuire a contractului de închiriere;
h) contracte similare/recomandări pentru experienţa în domeniu, după caz.
i) declaraţiile pe propria răspundere conform documentaţiei de atribuire;

Lipsa unui document obligatoriu pentru calificare prin plicul exterior duce la respingerea ofertei.

(4) Plicul interior va conține ofertă propriu zisă care va cuprinde în mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea funcționalității și a capacității construcției, a gradului de ocupare a terenului și va cuprinde detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini și alte obligații pe care ofertantul și le asumă în cazul în care va câștiga licitația precum și date tehnice și financiare, referitoare la:
a) investițiile pe care ofertantul se obligă să le realizeze pe terenul concesionat, cu precizarea următoarelor:
- pregătirea organizatorică și tehnică a ofertantului, procedurile și soluțiile tehnice propuse;
b) perioada preconizată de amortizare a investițiilor pe care concesionarul se obligă să le realizeze;
c) durata propusă a concesiunii;
f) planul de finanțare pentru dezvoltarea și exploatarea concesiunii, ținându-se cont de următoarele aspecte, dar fără a se limita la acestea:

- investițiile din fonduri proprii care pot fi utilizate în scopul demarării proiectului, cât mai repede posibil;
- metoda finanțării externe, dacă este cazul;
- plăți către concedent și formele propuse pentru repartizarea profitului generat de concesiune;
- alte aspecte financiare;

(5) Plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, închis, sigilat și marcat cu denumirea și adresa ofertantului, va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare.

Art. 15. (1) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data și ora limită de depunere, stabilite în anunțul de participare.

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

(3) Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea menționată în anunțul de licitație sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

SECȚIUNEA V
INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Art. 16. (1) Criteriile de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică sunt următoarele:

a) cel mai mare nivel al redevenței;
b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
c) protecția mediului înconjurător;
d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat.

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punct de vedere al asigurării utilizării/exploatării raționale și eficiente economic a bunului concesionat.

(3) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la alin.(2). Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(4) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasați pe primul loc, departajarea acestora se face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

CRITERII DE ATRIBUIRE

1. <u>Valoarea de realizare a investițiilor propuse în ofertă:</u>

- **Până la 1000 euro -**	**5 puncte**
- **De la 1001 până la 2000 euro**	**10 puncte**
- **De la 2001 până la 5000 euro**	**15 puncte**
- **Peste 5000 euro**	**20 puncte**

Pentru a primi punctajul ofertantul trebuie să facă dovada resurselor financiare proprii(extras de cont și confirmare explicit din partea ofertantului că sunt banii

disponibili pentru investiţii) sau să facă dovada că fondurile pentru investiţii vor fi puse la dispoziţia ofertantului de către bancă.

2.Aspecte tehnice ale ofertei

- Prezentarea unui program pentru realizarea investiţiilor în vederea desfăşurării activităţii care specifică data începerii, etapizarea şi finalizarea lucrărilor, precum şi sistemul de operare.

Perioada de finalizare a investiţiei

- **Termenul prevăzut în caietul de sarcini(2 ani)**	**5 puncte**
- **Mai devreme de 2 ani**	**15 puncte**

3.Pregătirea organizatorică şi tehnică a ofertantului precum şi procedurile şi soluţiile propuse privind protejarea mediului. **10 puncte**

4.Aspecte privind redevenţa

- **Redevenţa minimă stabilită în caietul de sarcini**	**15 puncte**
- **Redevenţa anuală propusă cu peste 25%**	**25 puncte**
- **Redevenţa anuală propusă cu peste 50%**	**40 puncte**

5.Condiţii generale ale ofertei

Programul privind resursele umane şi angajarea de personal muncitor la data depunerii în funcţiune a investiţiei

- **Până la 2 persoane**	**5 puncte**
- **De la 2-5 persoane**	**10 puncte**
- **Peste 5 persoane**	**15 puncte**

Ofertantul îşi asumă respunsabilitatea în ceea ce priveşte respectarea investiţiilor propuse din ofertă şi a criteriilor de atribuire, acestea fiind preluate şi menţionate în contractul de concesiune.

Art.17.Protecţia datelor

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei închirieri, U.A.T. Municipiul Caracal are obligaţia de a asigura protejarea acelor informaţii care ii sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidenţial, în măsura în care, în mod obiectiv dezvăluirea informaţiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce priveşte secretul comercial şi proprietatea intelectuală.

Art.18.Modul de utilizare a căilor de atac

Soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu organizarea licitaţiei şi atribuirea contractului de închiriere în cazul în care nu se ajunge la o înţelegere amiabilă se realizează potrivit legii 554/2004- Legea contenciosului administrativ.

SECŢIUNEA VI
INFORMAŢII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

I.DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE CONCESIONARULUI

Art. 19. (1) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul dobândeşte dreptul de a exploata, pe riscul şi pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

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

(3) Concesionarul îşi execută obligaţiile potrivit termenilor şi condiţiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică şi în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

(4) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creşterea sarcinilor legate de execuţia obligaţiilor sale, în cazul în care această creştere rezultă în urma:

a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;

b) unui caz de forţă majoră sau unui caz fortuit.

(5) Concesionarul este obligat să respete condiţiile impuse de natura bunurilor proprietate publică.

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

(7) Concesionarul are obligaţia 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 garanţie, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligaţiei de plată către concedent, stabilită de acesta şi datorată pentru primul an de exploatare.

(8) Din această sumă sunt reţinută, dacă este cazul, penalităţile şi alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

(9) Concesionarul poate constitui drept garanţie şi titluri de credit, asupra cărora se va institui garanţia reală mobiliară, cu acordul concedentului.

(10) Concesionarul este obligat să plătească redevenţa la valoarea şi în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

(11) La încetarea contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul este obligat să restituie, pe baza procesului – verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

(12) În condiţiile încetării contractul de concesiune de bunuri proprietate publică din alte cauze decât prin ajungere la termen, forţă majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate publică, în condiţiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

(13) În cazul în care concesionarul sesizează existenţa unor cauze sau iminenţa 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 continuităţii exploatării bunului.

II.DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE CONCEDENTULUI

Art. 20. (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 prevăzută la alin.(1) se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului şi în condiţiile stabilite în contrctul de concesiune de bunuri proprietate publică.

(3) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exerciţiul drepturilor Rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

(4) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

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

(6) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementată a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local, după caz.

(7) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiţii 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 şi concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanţa judecătorească competentă.

Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligaţiilor contractuale de către concesionar.

OPERATOR ECONOMIC

Înregistrat la sediul locatorului
Nr._____ din

(denumire/sediu ofertant)

ROMÂNIA
JUD. OLT MUNICIPIUL CARACAL
CONSILIUL LOCAL

CERERE DE PARTICIPARE LA LICITAŢIE

Către:
(denumirea autorităţii contractante şi adresa completă)

Ca urmare a anunţului/invitaţiei de participare nr....., privind aplicarea procedurii de _____ (denumire procedură), pentru atribuirea contractului _____ (denumirea contractului de concesiune) noi,_____(denumirea/numele operatorului economic) vă transmitem alăturat următoarele:

1.Documentul _____(tipul, seria/numărul, emitentul) privind garanţia de participare, în cuantumul şi în forma stabilită de dumneavoastră prin documentaţia de atribuire;
2.Pachetul/plicul sigilat şi marcat în mod vizibil, conţinând, în original şi într-un număr de _____ copii:

a)oferta;

b)documentele care însoţesc oferta;

Avem speranţa că oferta noastră este corespunzătoare şi vă satisface cerinţele.

Data completării_____

Cu stimă,

Operator economic,

Semnătura autorizată

DECLARAŢIE

Subsemnatul(a)----------, (se inserează numele persoanei juridice), în calitate de participant la procedura de licitaţie publică pentru concesionarea-- ----------, din data de ---------- -------, organizată de U.A.T.Municipiul Caracal,

declar pe propria răspundere că:

a)nu sunt în stare de dizolvare/lichidare/insolvenţă/faliment, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activităţile mele comerciale nu sunt suspendate şi nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situaţie similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

b)nu fac obiectul unei procedure legale pentru declararea mea în una dintre situaţiile prevăzute la lit.a);

c)mi-am îndeplinit obligaţiile de plată a impozitelor, taxelor şi contribuţiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidate, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;

d)nu am fost condamnat(a), în ultumii trei ani, prin hotărâre definitive a unei instanţe judecătoreşti, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greşeli în materie profesională;

e)nu am fost desemnat(ă) câştigător la o licitaţie publică anterioară privind bunurile Municipiului Caracal în ultimii 3 ani, şi nu am încheiat contractul din culpă proprie

f)nu mă aflu şi nu m-am aflat în litigii cu UAT Municipiul Caracal, în ultimii 3 ani în dosare având ca obiect pretenţii care să constituie debite la bugetul local şi nici nu am fost administrator/reprezentant la societăţi comerciale care s-au aflat sau se află în litigii cu U.A.T.- Municipiul Caracal având ca obiect pretenţii care să constituie debite la bugetul local, în ultimii 3 ani.

Subsemnatul(a) declar că informaţiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi înţeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor, orice documente doveditoare de care dispunem.

Înţeleg că în cazul în care această declaraţie nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii.

Reprezentant legal,

(semnătură autorizată şi ştampilă)

Formular de ofertă financiară

Către
U.A.T. – Municipiul Caracal, Jud. Olt

Examinând Documentaţia de atribuire privind concesionarea----------
---
în vederea----------

Subsemnatul(a) reprezentant al ----------
, mă ofer ca, în conformitate cu prevederile şi cerinţele cuprinse în documentaţia mai sus menţionată, să concesionez bunul imobil ----------
--

Pentru o redevenţă de ----------lei/lună(sumă în cifre şi în litere)

Mă angajez ca, în cazul în care această ofertă este stabilită câştigătoare, să concesionez acest teren conform documentaţiei de atribuire.

Mă angajez să menţin această ofertă valabilă pentru o duată de 90 de zile, respectiv până la data de ----------şi ea va rămâne obligatorie pentru mine şi poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

Până la încheierea şi semnarea contractului de concesiune această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câştigătoare, vor constitui un contract angajant **între noi.**

Data--------/---------/--------- **Semnătură,**

Operator economic/persoană fizică

Declaraţie privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, Securitate şi sănătate în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor

Subsemnatul----------reprezentant al---------- ----------(denumirea şi sediul ofertantului) declar pe propria răspundere, sub sancţiunea ce se aplică faptei de fals în acte publice, că mă angajez să prestez activităţi în cadrul bunului imobil concesionat, pe toată durata contractului de concesiune, în conformitate cu prevederiler legislaţiei în vigoare privind protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă şi a normelor de apărare împotriva incendiilor.

De asemenea, declar pe propria răspundere că la elaborarea ofertei am ţinut cont de obligaţiile care îmi revin cu privire la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă şi a normelor de apărare împotriva incendiilor.

Data completării----------

Operator economic/persoană fizică