



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. 90/30.07.2021

REFERITOR LA: aprobarea studiului de oportunitate, a raportului de evaluare, a concesiunii prin licitație publică deschisă și a documentației de atribuire cu privire la concesiunea unui teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, situat în Caracal, str. Iancu Jianu, nr. 25A, Jud. Olt, înscris în Cartea Funciară nr. 57740 Caracal

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 39422/26.07.2021 al Primarului Municipiului Caracal;
- Raportul de specialitate nr. 39431/26.07.2021 al Compartimentului Evidență Patrimoniu Public și Privat, Direcția Administrare Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Caracal;
- Solicitarea domnului Rusu Roberto Florin reprezentant al S.C. Granit Marmura Robi S.R.L., înregistrată la Primăria municipiului Caracal înregistrată sub nr. 30736/02.06.2021;
- Prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Caracal nr. 149/31.10.2019 aprobarea inventarului bunurilor ce aparțin domeniului privat al municipiului Caracal, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile secțiunii a 3-a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 129 alin. 1 și alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 6 lit. a, art.139 alin. 3, lit. g din Ordonanța de Urgență a Guvernului 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;

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

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 concesiune prin licitație publică a terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, în suprafață de 65 mp, situat în Caracal, str. Iancu Jianu, nr. 25A, Jud. Olt, pentru construirea unui spațiu în care se vor desfășura activități-prestări servicii, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă raportul de evaluare privind concesiunea terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, în suprafață de 65 mp, situat în Caracal, str. Iancu Jianu, nr. 25A, Jud. Olt, conform anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă concesiunea prin licitație publică pe o perioadă de **25 ani** a terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, în suprafață de 65 mp, situat în Caracal, str. Iancu Jianu, nr.25A, Jud. Olt, pentru construirea unui spațiu în care se vor desfășura activități-prestări servicii, identificat conform Cărții Funciare nr. 57740 Caracal, anexa nr.3 la prezenta hotărâre.

Art. 4. Se aprobă redevența minimă a concesiunii care va avea o valoare de pornire la licitație de **1025 lei/an**, ce se actualizează anual cu rata inflației, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată perioada derulării acestuia și se va achita până la sfârșitul lunii martie a anului următor.

Art. 5. Se aprobă documentația de atribuire în vederea concesiunii prin licitație publică a terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, în suprafață de 65 mp, situat în Caracal, str. Iancu Jianu, nr. 25A, Jud. Olt, pentru construirea unui spațiu în care se vor desfășura activități - prestări servicii, conform anexei nr. 4 la prezenta hotărâre.

Art. 6. Se aprobă desemnarea reprezentanților Consiliului local al Municipiului Caracal în Comisia de evaluare, după cum urmează:

- domnul consilier local Dumitru Cristinel - membru;
- domnul consilier local Mitroi Liviu - supleant;

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

Art. 8. Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Olt, Primarului municipiului Caracal, Direcției Administrare Patrimoniu, Compartimentului Contracte, Domeniul Public și Privat, Licitații din cadrul Primăriei Municipiului Caracal.



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CĂLDĂRARU GHEORGHE-CRISTI**

**CONTRASEMNEAZĂ
PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI CARACAL,
RĂDESCU MIROEL EMIL**

Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi pentru



STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inițierea procedurii de concesiune a suprafeței de 65 mp teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, situat în str. Iancu Jianu, nr. 25A, Jud. Olt, înscris în Cartea Funciară nr. 57740 Caracal, pentru construirea unui spațiu în care se vor desfășura activități-prestări servicii

Date generale – premizele studiului de oportunitate

Potrivit art.362 și art.309 din O.U.G. 57/2019 privind aprobarea Codului Administrativ, concendentul este obligat ca în termen de 30 de zile de la însușirea unei propuneri de concesiune, formulate de persoana interesată, să procedeze la întocmirea studiului de oportunitate.

Având în vedere solicitarea de concesiune adresată prin cererea nr.30736/02.06.2021 de către domnul Rusu Roberto Florin reprezentant al SC Granit Marmura Robi SRL, cu sediul în Sat Redișoara, Comuna Redea, str. Școlii, nr. 3, jud. Olt, conform prevederilor art.362 și art.308 din O.U.G. 57/2019 privind aprobarea Codului Administrativ s-a elaborat acest studiu de oportunitate.

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii: **concesiune prin licitație publică conform art. 362 și art.3 12 din O.U.G 57/2019, privind Codul administrative.**

Durata estimată a concesiunii: **25 ani**

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

Scopul elaborării studiului de oportunitate

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

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențial maxim atât din punct de vedere al concidentului cât și al concesionarului.

Elemente juridice, sociale, tehnice, economice și de mediu privind bunul care se concesiunează

I.Elemente juridice și de identificarea a bunului care urmează să fie concesiionat:

Teren în suprafață de 65 mp situat în str. Iancu Jianu, nr. 25A, Jud. Olt, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, înregistrat în inventarul domeniului privat la poziția nr. 12, conform H.C.L. Nr. 78/29.07.2020 ce completează H.C.L. Nr.149/31.10.2019 și înscris în Cartea Funciară cu nr. 57740 Caracal.

În prezent terenul propus pentru a fi concesiionat nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii. Terenul este liber de sarcini.

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

- 1. Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la obținerea unor beneficii din venituri, constând în:**

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



În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a municipiului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia.

2. Din punct de vedere financiar se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței rezultată din procedura de licitație, sume încasate prin eliberarea Autorizației de Construire, Autorizației de funcționare, sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe clădire, după finalizarea construcției.

Estimăm realizarea următoarelor venituri anuale:

a) redevența în sumă de 1025 lei/an ;

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

- valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii,
- corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Valoarea de piață a terenului este de 25616 lei, stabilită prin Raportul de Evaluare nr.123/20.07.2021, elaborat de expert evaluator Preda Anca Georgiana.

Quantum redevență minimă conform valorii de piață 25616 lei: 25 ani = **1025 lei/an, ce se va achita pe o perioadă de 25 ani.**

b) impozitul pe teren și construcție;

c) venituri din taxa pe publicitate;

d) venituri din taxe pentru Autorizația de funcționare.

III. Elemente tehnice ce vizează bunul concesionat

Conform Certificatului de Urbanism nr.151/26.07.2021

IV. Adresa nr.1078/21.09.2020 a ANRSPS, prin care se avizează că bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului national de apărare.

IV. Elemente de mediu ce vizează bunul concesionat

Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de concesiune și respectiv până la refacerea cadrului natural, după execuția lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de santier, intervenție, exploatare etc), cât și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediu ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane învecinate.

În cursul lucrărilor de construcții, cât și după finalizarea acestora, concesionarul are obligația să nu afecteze în nici un fel suprafețele de teren din afara celei alocate pentru concesiune.

Protecția mediului presupune realizarea produsului de construcții astfel încât pe toată durata de viață (execuție, exploatare, post-utilizare) să nu afecteze în nici un fel echilibrul ecologic.

Pentru asigurarea protecției mediului înconjurător vor fi interzise:

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

-aruncarea sau depozitarea deșeurilor menajere în afara amplasamentelor amenajate;

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

-producerea de zgomote și vibrații cu intensitate peste limitele admise prin normele legale.

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

Asigurarea capacității de colectare a deșeurilor menajere prin contract cu o firmă de salubritate.

Amenajarea de spații verzi prin plantarea de arbori și flori ornamentale.

Concesionarul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele, impuse de legislația mediului.

LEGE nr. 219 din 15 noiembrie 2019 pentru modificarea și completarea art. 16 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Procedura de emitere a autorizației de mediu este cuprinsă în cadrul Ordinului nr. 1.798 din 19 noiembrie 2007 pentru aprobarea Procedurii de emitere a autorizației de mediu publicată în Monitorul Oficial nr. 808 din 27 noiembrie 2007, care stabilește condițiile de solicitare, de emitere și de revizuire a autorizației de mediu, coroborată cu Ordonanța de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului, publicată în Monitorul Oficial nr. 1.196 din 30 decembrie 2005, cu modificările și completările ulterioare.

VIZAT

Șef Serviciu Serviciul Juridic Contencios,

Popescu Raluca Mihaela

DIRECTOR ECONOMIC,

Ionescu Adrian Nicolae

ARCHITECT ȘEF,

Ing. Dumitrescu Silvia-Nadia

COMPARTIMENT PROTECȚIA MEDIULUI

CARIGOIU MIHAELA

ÎNTOCMIT

**Direcția Administrare
Patrimoniu
Director executiv,**

Cătălin Ionuț TUDOR

**Compartiment Evidență
Patrimoniu Public și Privat,
Consilier superior,**

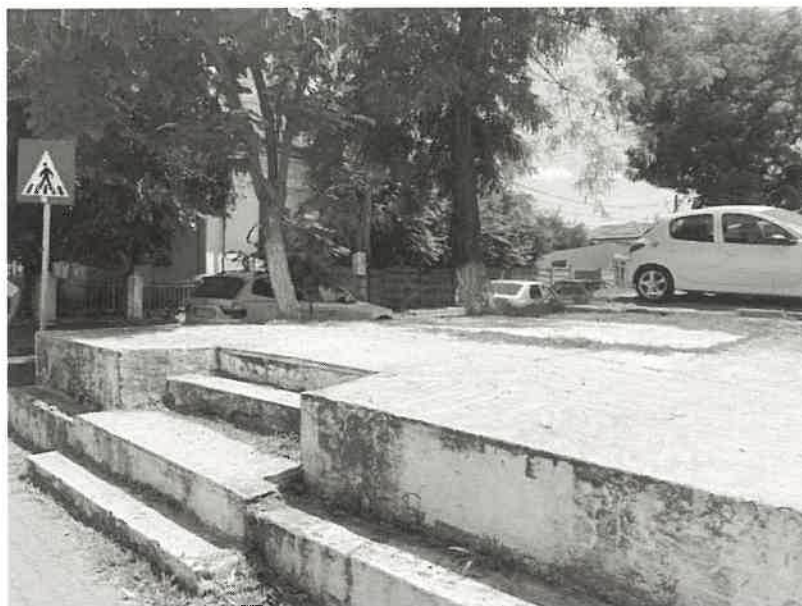
Valeria Mariana VOICU



ANEXA NR. 2
nr. 90/30.07.2021

Nr. 123/20.07.2021

RAPORT DE EVALUARE



Beneficiar: CONSILIUL LOCAL CARACAL

**Obiectul evaluării: TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 65 MP,
SITUAT ÎN MUNICIPIUL CARACAL, STRADA IANCU JIANU, NUMARUL
25A, JUDEȚUL OLT-DOMENIUL PRIVAT**

**Adresa: MUNICIPIUL CARACAL, STRADA IANCU JIANU, NUMARUL 25A,
JUDEȚUL OLT**

Data inspectiei : 20.07.2021

Data evaluării : 20.07.2021

Data întocmirii raportului: 20.07.2021

Către:

Primaria Municipiului Caracal în calitate de client



Stimate partener,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, va transmitem raportul de evaluare pentru imobilul de tip **TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 65 MP, SITUAT ÎN MUNICIPIUL CARACAL, STRADA IANCU JIANU, NUMARUL 25A, JUDEȚUL OLT-DOMENIUL PRIVAT.**

A fost supus evaluării dreptul de proprietate așa cum rezulta acesta din documentele prezentate.

Conform contractului încheiat între evaluator și client, am procedat la analiza documentelor, inspectarea terenului, prelucrarea datelor, cercetare de piață specifică și apoi la estimare de valori și redactare raport de evaluare.

Concluziile raportului au la baza **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020** și metodologia specifică. Lucrarea nu trebuie interpretată ca opinie asupra corectitudinii unei tranzacții reale sau propuse, sau asupra managementului proprietății. În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra proprietății, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă.

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Raportul este elaborat în concordanță cu condițiile economice, fiscale, juridice și politice existente la data evaluării.

Va mulțumim că ați apelat la serviciile noastre de evaluare și vă stăm la dispoziție pentru a dezvolta împreună aplicații ulterioare.

Cu stimă,

SC ABSOLUT QUALITY SRL

Membrii Corporativi ANEVAR

Administrator,

Mitroi Aurelian Dumitru



DECLARATIE DE CONFORMITATE



Prin prezenta certificam următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspecției;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele semnificative și ipoteze semnificative speciale prezentate în raport și se constituie ca analize, opinii și concluzii profesionale, imparțiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății evaluate, și nu există nici un interes personal sau partinitor față de vreuna din părțile implicate
- onorariul nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile noastre precum și prezentul raport au fost efectuate în Codul de Etică Profesională al Evaluatorului Autorizat și cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 cu excepțiile menționate expres în acest raport;
- evaluatorii îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională și au experiență și competența necesară evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai după efectuarea inspecției proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o altă persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valorile estimate de către evaluatori sunt valabile la data prezentată în raport;

**MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
SC ABSOLUT QUALITY SRL**



**EVALUATOR AUTORIZAT EPI
PREDA ANCA-GEORGIANA**



Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.

Sinteza evaluării



Referitor la evaluarea proprietății imobiliare de tip teren intravilan situat în Municipiul Caracal, strada Iancu Jianu, Numarul 25A, judetul Olt, proprietatea UAT CARACAL:

- ▶ evaluarea a fost solicitată pentru estimarea **valorii de piață** la zi a proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) - **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020** în vederea **concesionării**;
- ▶ tehnica de evaluare aplicată a fost tehnica comparației vanzarilor
- ▶ data de referință a evaluării este 20.07.2021. Cursul de schimb valutar leu - euro considerat este de 1 Euro = 4,9262 lei. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▶ A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat vandabil, transferabil și special pentru utilizarea expusă mai sus, considerat liber de orice fel de sarcini;

Ca rezultat al aplicării abordării de evaluare precizate anterior și a reconcilierii rezultatelor acesteia, s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate estimată de către evaluator în scopul menționat, după cum urmează:

Valoarea de piață a terenului (euro)	Valoarea de piață a terenului (lei)	Perioada de timp (ani)	Valoare redevență pe an (euro)	Valoare redevență pe an (lei)	Valoare redevență pe luna (euro)	Valoare redevență pe luna (lei)	Valoare redevență pe luna/mp (euro)	Valoare redevență pe luna/mp (lei)
5.200 €	25.616 lei	10	520 €	2.562 lei	43 €	213 lei	0,67 €	3,3 lei

Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi concesionarea forțată, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.

Se consideră că dezvoltarea terenului se va realiza în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile imediate și că nu vor exista limitări speciale altele decât cele uzuale impuse de legislația în vigoare, iar construirea se va face la standarde generale și tehnice aliniate pieței specifice (zonale și micro-zonale), deci ele nu vor penaliza terenul, ci, din contră, vor aduce un aport pozitiv acestuia. Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).





CUPRINS

.....	Error! Bookmark not defined.
DECLARATIE DE CONFORMITATE	3
Sinteza evaluării.....	4
CUPRINS.....	5
CAPITOLUL I . TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
Obiectul evaluării :.....	6
Scopul evaluării:	6
1.1 Drepturi de proprietate evaluate	6
1.2 Baza de evaluare:	6
1.3 Data estimării valorii :.....	7
1.4 Moneda raportului.....	7
1.5 Modalități de plată	7
1.6 Inspecția proprietatii	7
1.7 Ipoteze semnificative si ipoteze semnificative speciale.....	7
1.8 Riscul evaluării:	9
1.9 Sursele de informatii utilizate	9
1.10 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare.....	10
1.11 Restricții documentare.....	10
CAPITOLUL 2. PREZENTAREA GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE	10
2.1 Situatia juridica:	10
2.2 Descrierea amplasamentului:	11
CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	17
3.1 Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate.....	17
3.2 Analiza ofertei competitive	18
3.3 Analiza cererii	18
3.4 Echilibrul pietei.....	18
CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII	18
4.1 Elemente teoretice.....	18
Încadrare conform URBANISM.....	18
Utilizări ADMISE	19
Limitări conform URBANISM.....	19
Caracteristici POSIBILITATE parcelare.....	19
Dezvoltare INTENȚIONATĂ	19
Alternative.....	19
Concluzii subiect.....	19
Concordanță CMBU (investiția potențială) cu dezvoltarea intenționată.....	19
4.2 EVALUAREA TERENULUI.....	19
4.2.1 Abordarea prin piata.....	20
Aspecte teoretice.....	20
Criteriul de comparație adecvat	20
Particularități selectare date piață.....	20
Grilă de calcul –metoda comparației directe.....	33
Fotografii.....	39



CAPITOLUL I . TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII

Executantul lucrării:

S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.

Adresa evaluatorului

- Localitatea: sat Motoci, Comuna Mischii, strada Agromecului, nr. 8, judetul Dolj
- email: absqualityoffice@gmail.com
- Autorizație de Membru Corporativ ANEVAR 0622/2021

Asigurare ALLIANZ TIRIAC nivel de acoperire 250.000 Euro

Evaluator – Ec. PREDA ANCA-GEORGIANA, evaluator autorizat membru titular al ANEVAR, cu legitimația nr. 19156, am efectuat urmatorul raport de evaluare pentru **TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 65 MP, SITUAT ÎN MUNICIPIUL CARACAL, STRADA IANCU JIANU, NUMARUL 25A, JUDETUL OLT-DOMENIUL PRIVAT.**

Obiectul evaluării :

TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 65 MP, SITUAT ÎN MUNICIPIUL CARACAL, STRADA IANCU JIANU, NUMARUL 25A, JUDETUL OLT-DOMENIUL PRIVAT

Scopul evaluării:

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piata în vederea fundamentarii deciziei de concesiune a beneficiarului.

1.1 Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al UAT CARACAL asupra proprietății imobiliare, în baza:

- Extras de carte funciara nr. cerere 55997 din 16.06.2020.
- Incheiere nr. 55997/16.06.2020.
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului.
- Hotararea nr. 149 din 31.10.2019.
- Hotararea nr. 78 din 29.07.2020.

1.2 Baza de evaluare:

Baza de evaluare o reprezinta estimarea valorii de piata conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020:

SEV 100 – Cadrul general

SEV 102 – Documentare si conformare

SEV 103 – Raportarea evaluării

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV 105- Abordari si metode de evaluare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție

nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

1.3 Data estimării valorii :

Valoarea estimată în prezentul raport este valabila la **20.07.2021**.



1.4 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și în EURO.

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4,9262 lei.**

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atata vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

1.5 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

1.6 Inspecția proprietății

Inspecția proprietății a fost realizată la data de **20.07.2021** de către evaluator autorizat **Mitroi Aurelian Dumitru**, legitimația ANEVAR nr. 14232, valabila 2021, în prezența reprezentantului proprietarului.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și s-au realizat fotografii. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

Identificarea terenului s-a efectuat în baza indicațiilor reprezentantului proprietarului.

1.7 Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale

Ipoteze semnificative:

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze, limite și rezerve, de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

○ DATE DE BAZĂ

Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

- ✓ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele¹ avute la dispoziție (înaintate și agreate de destinatar), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentat prezentate comentariile necesare).
- ✓ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către destinatar și utilizate cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică "luată în calcul" (avută în vedere) și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport;

¹Echivalate a fi emise de către persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări despecialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii.



Nu am analizat istoricul dobândirii terenului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport.

Nu am fost informați despre eventuale litigii pe rol în cadrul, sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat și nu am primit nici un fel de instrucțiuni în acest sens;

- ✓ **TRANSFERUL IPOTETICE:** Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se tranzacționează ca fiind neocupată și că, împreună cu terenul subiect, se atașează și documentația & avizele prelabile de dezvoltare;
- **URBANISM** Se presupune că terenul de dezvoltare se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- **STUDII GEO** Se presupune că terenul de dezvoltare are condiții normale de fundare, iar studiul necesar în edificarea de construcții noi este existent și cuprinse informații despre consistența și structura solului, nivelul pânzei de apă freatică și recomandări pentru proiectul tehnic.
Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de inexistența unor situații atipice ce ar îngreuna lucrările comparativ cu cerințele normale pentru zonă;
- **UTILITĂȚI** Nu am realizat o expertizare tehnică sau o analiză capacitivă a utilităților la care am făcut referire că ar avea acces/racorduri/branșamente proprietatea și nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată conform informațiilor primite de la solicitantul de credit, sau asimilată celor constatate ansamblului accesibil;
Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de suficiența calitativă și cantitativă a acestora, dispuse în zona.
- **Clasa ENERGETICĂ** Nu am realizat nici un fel de investigații, nu există proiect de dezvoltare pus la dispoziția evaluatorului;
- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nici în documentele primite, nici cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența (sau suspiciune de a exista) pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți; Cu ocazia avizelor obținute sau a celor în curs de elaborare sunt considerate că au fost verificate aceste date și nu există astfel de probleme penalizatoare valoric; Noi nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- **DEZVOLTARE** Nu am avut la dispoziție detaliile de intenția efectivă de dezvoltare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de:
 - ✓ Intenția generală, de a dezvolta terenul în concordanță cu normalitatea indicată de piața specific;
 - ✓ inexistența unor situații atipice ce ar impune soluțiile tehnice atipice tehnologice și/sau de cost, dezvoltarea fiind în parametri normali de construire și edificare.
 - ✓ A se vedea și ipotezele speciale desprinse/elaborate pe această temă
- **VECINĂTĂȚI IMEDIATE** Nu am considerat o redezvoltarea viitoare a vecinătăților imediate, care preponderent sunt libere și considerăm o respectare unanimă a urbanismului local și legislației, astfel încât să nu existe dezvoltări/construiri externe penalizatoare ale amplasamentului subiect;
- **SUBTRAVERSĂRI** Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, iar din informațiile culese nu rezultă că există subtraversări ce să influențeze negativ (să limiteze) dezvoltarea amplasamentului, sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.

În acest sens, orice informație contrară va trebui adusă la cunoștința evaluatorului anterior



- fructificării raportului;
- SUPRATRAVERSĂRI Nu am regăsit supratraversări ale amplasamentului care să limiteze dezvoltarea normală a amplasamentului sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
- METODOLOGIE Situația actuală a TERENULUI de dezvoltare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor/tehnicilor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate, de fructificat pentru fundamentarea deciziei de vânzare. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării; S-au avut în vedere și instrucțiunile beneficiarului lucrării.
- ALTE DATE Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței/apariției și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință a căror influență poate să fie importantă;
- CONSULTANȚĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

În cazul de față **ipoteze semnificative speciale**, care se alătură celorlalte descrise pe parcurs sunt:

- AUTORIZAȚII OPTENABILE (Dezvoltarea preconizată)
 - ☞ Se consideră că dezvoltarea terenurilor se va realiza în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile imediate;
 - ☞ Edificarea construcțiilor la CMBU este presupusă a fi avizată nerestrictiv (fără alte limitări decât cele normale impuse de urbanism și vecinătăți)
 - ☞ Se presupune că Autorizarea va aviza intenția de dezvoltare a proprietarului actual/viitor care se va certifica în termen și fără alte restricții speciale; Totodată se consideră că nu vor exista limitări speciale altele decât cele uzuale impuse de legislația în vigoare;
- a) Nu s-a prezentat certificat de urbanism inasa reprezentantul proprietarului a declarat ca nu sunt restrictii de construire in zona; Vandabilitate mai scazuta in aceasta perioada. Avand in vedere configuratia, tipul proprietatii si valoarea investitiei este posibil ca perioada de expunere la vanzare sa fie mai mare, astfel incat riscul la o posibila valorificare fortata sa fie mai ridicat.

1.8 Riscul evaluării:

- b) Grad de lichiditate sub media pietei specifice, cauzat de dimensiunile proprietatii.
- c) Este necesar, însă, un marketing adecvat specific unor astfel de proprietăți.
- d) A se vedea și ipotezele semnificative și ipotezele semnificative speciale și eventuale particularități expuse pe parcurs;

1.9 Sursele de informații utilizate

Evaluarea se bazează pe informații primite atât din partea proprietarului cât și de la firme de tranzacții imobiliare. Pentru realizarea lucrării, au fost consultate documentele și schițele puse la dispoziție de către reprezentantul proprietarului:

- Extras de carte funciara nr. cerere 55997 din 16.06.2020.
- Incheiere nr. 55997/16.06.2020.
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului.
- Hotararea nr. 149 din 31.10.2019.
- Hotararea nr. 78 din 29.07.2020.

La baza întocmirii prezentului raport au stat date și informații furnizate de:

- Olx.ro
- Lajumate.ro
- Homezz.ro

- Publi24.ro
- Informatiile au fost verificate telefonic de catre evaluator.



1.10 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

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

1.11 Restricții documentare

- Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de inexistența unor situații atipice ce ar îngreuna lucrările comparativ cu cerințele normale pentru zonă;
- Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de suficiența calitativă și cantitativă a acestora, dispuse în zona – energie electrică, apă, canalizare și gaze.
- Nu am avut la dispoziție detaliile de intenția efectivă de dezvoltare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de:
 - ✓ Intenția generală, de a dezvolta terenul în concordanță cu normalitatea indicată de piața specific;
 - ✓ inexistența unor situații atipice ce ar impune soluțiile tehnice atipice tehnologice și/sau de cost, dezvoltarea fiind în parametrii normali de construire și edificare.

Lipsa informațiilor de mai sus:

- ✗ NU este însă în măsură să diminueze considerabil relevanța ipotezelor de lucru și/sau credibilitatea valorii estimate (atât timp cât nu am fost informați de restricții deosebite cu efect major de limitare a potențialului de dezvoltare)

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

Raportul de evaluare a fost efectuat în ipoteza în care datele puse la dispoziție de către reprezentantul clientului sunt adevărate și corespund cu cele de pe teren și cu cele din actul de proprietate.

2.1 Situația juridică:

Documentele care atestă dreptul de proprietate sunt:

- Extras de carte funciara nr. cerere 55997 din 16.06.2020.
- Încheiere nr. 55997/16.06.2020.
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului.
- Hotărârea nr. 149 din 31.10.2019.
- Hotărârea nr. 78 din 29.07.2020.

Dreptul de proprietate: *deplin;*

2.2 Descrierea amplasamentului:

Terenul se găsește amplasat în zona mediană a Municipiului Caracal, strada Iancu Jianu, nr. 25A, are suprafața totală de 65 mp, nu este împrejmuit.

Utilitățile sunt la limită;

Nu s-a prezentat certificat de urbanism

Vecinătățile sunt de tip teren comercial și rezidențial;

Forma regulată;



Municipiul Caracal este situat în sudul țării la vest de Olt, la marginea răsăriteană a Câmpiei Romane, la contactul dintre subdiviziunile acesteia, Câmpul Înalt Leu-Rotunda și terasa Caracal. La 24 noiembrie 1994 Caracalul a fost declarat municipiu. În cadrul județului Olt, municipiul Caracal se află în jumătatea sudică, la 40 km de Slatina, 40 km de Corabia și la 37 km de Balș. Față de cel mai îndepărtat oraș din regiune Craiova, se află la 54 km spre est. Municipiul Caracal are o suprafață totală de 72 km² dintre care 11.28 km² intravilan și o populație de 28.673 locuitori. Aceste dimensiuni îl situează imediat după municipiul Slatina. Caracalul este cea mai importantă așezare din Câmpia Romane, fiind nodul de intersecție al căilor de comunicație, rutiere și feroviare care fac legăturile dinspre sud spre nord de-a lungul văii Oltului pe direcția Craiova-Roșiori de Vede-București.

Infrastructura urbană:

Telecomunicații – În municipiul Caracal există următorii distribuitori mari de telefonie, internet și televiziune prin cablu: Telekom – servicii de televiziune, telefonie și internet, RCS&RDS – servicii de televiziune, telefonie și internet, UPC – servicii de televiziune, telefonie și internet. De asemenea există o serie de mici distribuitori de telefonie mobilă, reprezentanți ai companiilor Orange, Cosmote și Vodafone.

Rețeaua de gaze naturale are o lungime de 90 km cu potențial de extindere, beneficiarii fiind atât utilizatorii casnici cât și utilizatorii industriali. Furnizorul de gaz natural este SC DISTRIGAZ SUD BUCUREȘTI.

Rețele de transport :Municipiul Caracal este situat la intersecția Drumului European: București – Craiova – Timișoara (E70) cu drumurile naționale: Corabia – Rm. Vâlcea – Sibiu (DN 54; DN 64) beneficiind în același timp și de un important nod de cale ferată care completează transportul rutier cu cel feroviar. Lungimea totală a străzilor la nivelul municipiului este de 75,953 Km iar lungimea totală a drumurilor naționale și europene este de 9,26 km, dintre care 5,5 km drumul european E70, DN 64 – 2,66 km și DN 54 – 1,55 Km. Având o poziție geografică care îl situează la 45 km de portul fluvial Corabia, la 60 km de aeroportul Craiova și beneficiind de rețeaua feroviară se justifică dezvoltarea rețelei de drumuri naționale și județene. Datorită creșterii rolului sectorului privat în transporturi, cererea de transport public a scăzut continuu și astfel s-a sistat transportul urban de călători, existând posibilitatea repunerii în funcțiune. Pe raza municipiului Caracal există locuri de parcare pentru automobile amplasate în cartierele de locuințe, dar numărul și capacitatea acestora este insuficientă, motivat de faptul creșterii substanțiale a proprietarilor de autovehicule în ultimii ani.

Serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare este definit de Legea 241/2006 ca fiind ansamblul de activități de utilitate publică și de interes economic și social organizate în scopul colectării, tratării, transportului, depozitării și distribuției apei potabile sau industriale către toți utilizatorii de pe teritoriul localității, respectiv, de colectare, transportare, tratare și deversare a apei uzate, apelor de ploaie și apelor de suprafață din zona urbană a localității. În municipiul Caracal serviciile de alimentare cu apă și canalizare revin operatorului SC IGO SA subordonat Consiliului Local Caracal.

Distribuția și furnizarea energiei electrice este asigurată de CEZ Romania prin diviziile CEZ distribuție și CEZ vânzare. Lungimea rețelei de iluminat public are o lungime de 71 km și un număr de 60 de posturi de transformare aferente sistemului de iluminat. În prezent în municipiul Caracal nu există un sistem alternativ de furnizare a energiei electrice, toate unitățile administrative fiind alimentate din sistemul energetic național în baza contractelor de furnizare cu operatorul de distribuție



CEZ SA.

Asistența medicală profilactică și curativă la nivelul municipiului Caracal se asigură prin:

- a) Cabinete medicale ambulatorii ale medicilor de familie și de alte specialități, laboratoare, precum și prin alte unități sanitare private;
- b) Unități sanitare publice cu paturi

Activitatea medicală de recuperare se asigură prin unități medicale de specialitate, secții și laboratoare din cadrul Spitalului Municipal Caracal. Asistența medicală de urgență se asigură de unitatea specializată de urgență și transport sanitar public, precum și prin structurile de primire a urgențelor, organizate în acest scop. Asistența medicală preventivă din colectivitățile de copii preșcolari și școlari se asigură prin cabinetele organizate, conform legii, în unitățile de învățământ preșcolar, școlar sau liceal sau prin cabinetele individuale ale medicilor de familie.

Rețeaua de învățământ cuprinde: 9 grădinițe, 8 școli generale, 5 licee și 4 școli postliceale, cu un număr de 9149 de elevi. De asemenea în municipiul Caracal își mai desfășoară activitatea un club sportiv școlar și un Palat al copiilor.

Sistemul bancar: În municipiul Caracal sistemul bancar este reprezentat de următoarele bănci: Banca Comercială Carpatica, Banca Transilvania, Bancpost, Banca Comercială Română (membră Erste Group), BRD – Groupe Societe Generale, CEC Bank, Banca Raiffeisen, ING Bank, UniCredit Țiriac, Cooperativă de Credit, ce efectuează operațiuni diverse atât pentru persoane fizice cât și pentru mediul privat.

Agricultura: În prezent suprafața de teren agricol a municipiului Caracal este de 5.716,86 ha conform bilanțului teritorial efectuat prin PUG al municipiului Caracal. Ca formă de exploatare a terenurilor agricole domină în proporție de 70% exploatarea individuală – mica gospodărie țărănească cu suprafețe cuprinse între 2 și 6 hectare. Pe teritoriul municipiului Caracal își desfășoară activitatea Stațiunea de Cercetare Dezvoltare Agricolă cu o experiență de peste 100 de ani și organizată în două sectoare: sectorul de cercetare și sectorul de dezvoltare. Suprafața agricolă exploatată de către stațiune este de 2497 ha dintre care 235 ha aferente sectorului de cercetare și 2262 ha aferente sectorului de dezvoltare.

În municipiul Caracal există un număr de 12.244 de locuințe convenționale împărțite în 7276 de apartamente și 4968 case de locuit. Blocurile au un regim de locuit de înălțime mediu P+3, P+4 niveluri, doar un singur bloc având regim de înălțime de P+9, fiind construite până în anul 1990, o mare parte din acestea fiind în stare necorespunzătoare, necesitând lucrări de reabilitare termică. După anul 1990 au fost construite un număr de 4 blocuri tip ANL cu 140 unități locative și 2 blocuri cu caracter social cu un număr de 51 de unități locative. În zona blocurilor de locuit se manifestă o acută lipsă a locurilor de parcare, proliferarea garajelor precum și a altor construcții amplasate necorespunzător.

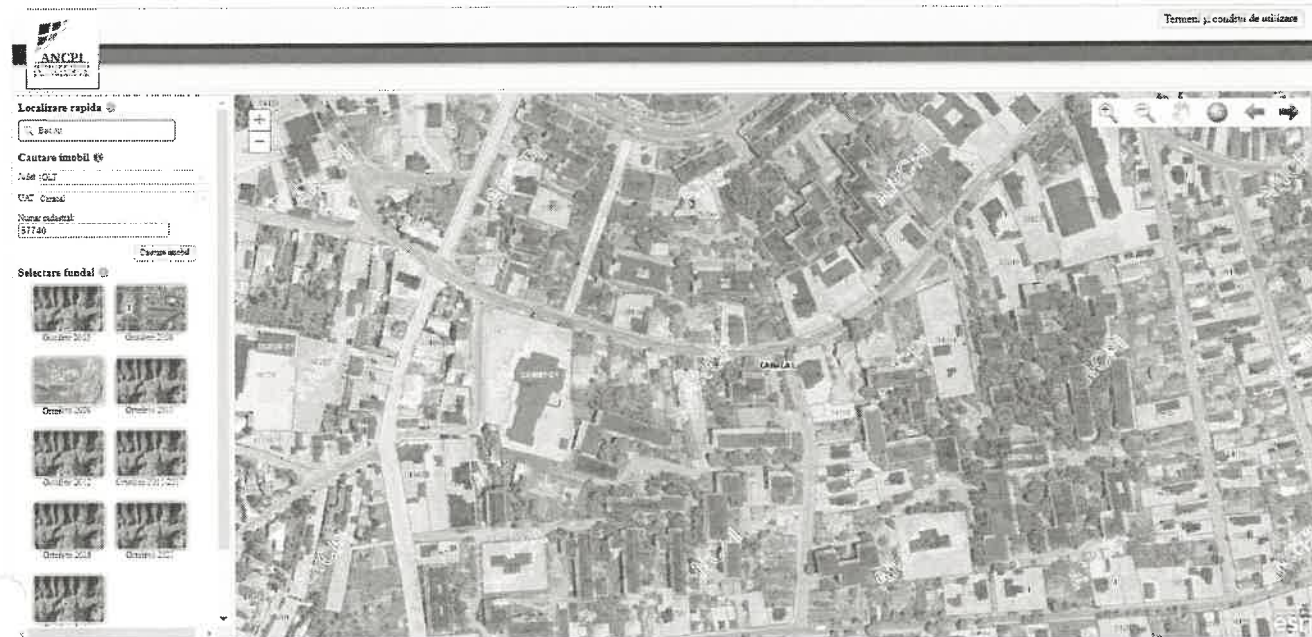
Profilul economic al municipiul Caracal: Economia municipiului Caracal are un caracter complex, principalele ramuri cu ponderi fiind industria, comerțul și prestările de servicii. Activitățile de comerț sunt variate și vizează: comerțul cu amănuntul de piese și accesorii pentru autovehicule, comerțul cu amănuntul al pâinii și produselor de patiserie, comerțul cu amănuntul al produselor farmaceutice și articolelor medicale, comerțul cu amănuntul al îmbrăcăminte, încălțăminte și marochinăriei, comerțul cu amănuntul al articolelor și aparatelor electrocasnice, comerț cu amănuntul cu vânzare predominantă a produselor alimentare, băuturi și tutun.

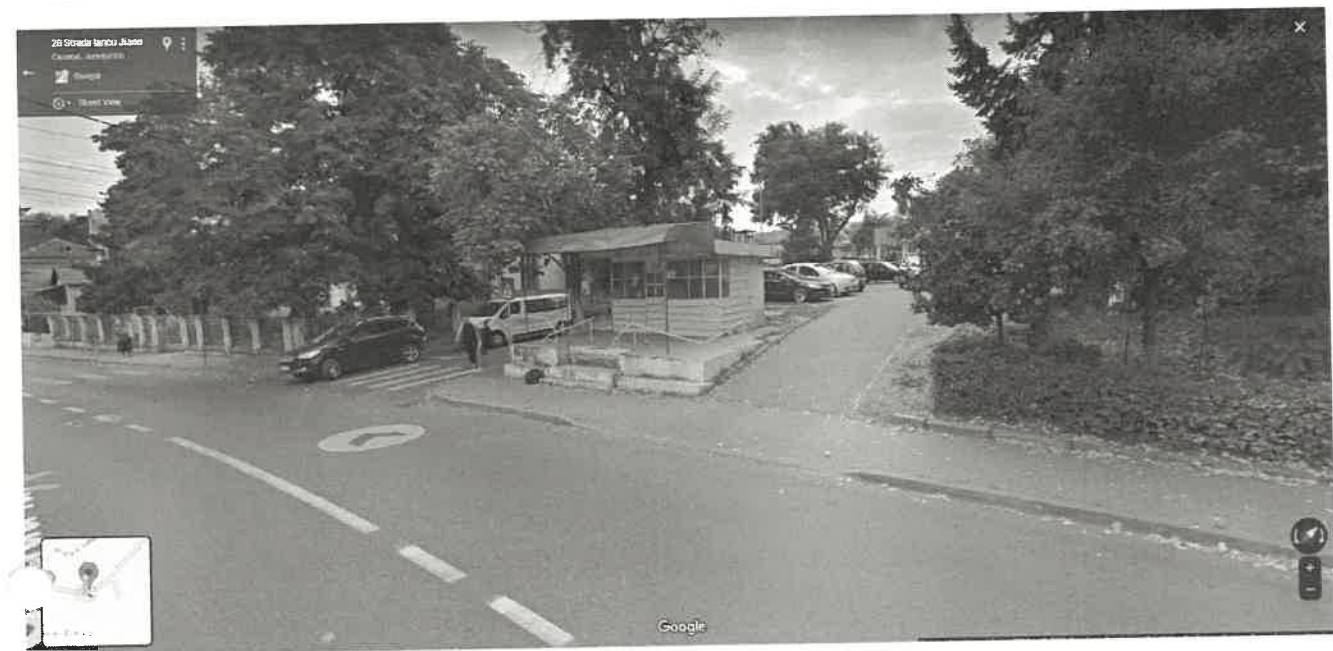
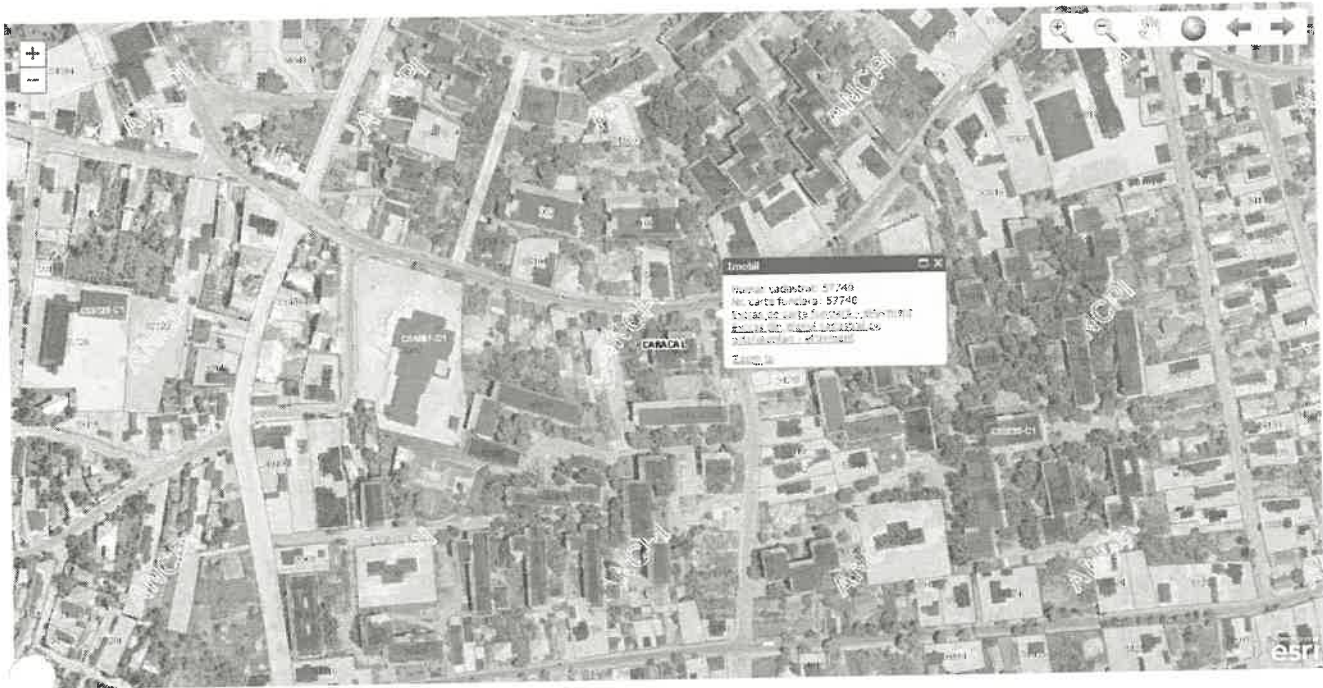
În sfera companiilor de producție activitățile predominante sunt: fabricarea produselor din cauciuc, fabricarea produselor din carne, fabricarea articolelor de îmbrăcăminte și accesorii, prelucrarea și conservarea fructelor și legumelor, fabricarea pâinii și a prăjiturilor, fabricarea de mic mobilier, fabricarea de cablaje auto. Companiile din zona serviciilor acoperă următoarele activități: realizarea și furnizarea de software specializat, activități de asistență medicală generală și specializată, lucrări de construcții, servicii de reparare a calculatoarelor și echipamentelor periferice, activități foto-video, tipografie digitală și printuri de mari dimensiuni, lucrări de instalații electrice.



HARTA DE LOCALIZARE







RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA CARACAL, JUDEȚUL OLT



Dotare utilitară este total sistematizată.

Intenția de dezvoltare este concretizată la acest moment doar prin:

Edificarea urbanistică general

Descrierea zonei

Terenul de dezvoltare este:

Adresa: MUNICIPIUL CARACAL, STRADA IANCU JIANU, NUMARUL 25A, JUDEȚUL OLT

Teren cu formă regulată și vecinătăți imediate favorabile (stabile urbanistic și utilizate rezonabil).

În apropierea de proprietăți complementare și mijloace de transport în comun.

Acces auto și pietonal la amplasament

Accesul la proprietatea se realizează din drum public amenajat.

Forma amplasamentului și dubla deschidere asigură accesibilitatea la acesta.

Aspecte legate de topografia amplasamentului

Dimensiune (mp)	65 mp din masurator si din acte	
Planeitate	Teren plat	
Forma	regulată	
Front acces (ml)	Dubla deschidere	6.53 ml si 9.69 ml
Teren fundare	Nu am avut documente	A se vede ipotezele

Utilități

Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de suficiența calitativă și cantitativă a acestora, dispuse în zona.

De menționat că zona este integral și total sistematizată la cerințele specifice urbane.

Potențial și Intenție de dezvoltare

Investiția potențială (considerat și CMBU a terenului liber):

COMERCIALA

Unitati economice, comerciale

Dezvoltarea intenționată:

Idem Investiția potențială

Dezvoltare la CMBU a terenului liber

Stadiul avizării

Nu s-a prezentat certificat de urbanism

Stadiul dezvoltării

Dotare utilitară sistematizată

Teren considerat constructibil în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile imediate

Construcții în curs :Nu este cazul

Descrierea construcțiilor în stare finalizată

Se consideră că dezvoltarea/construirea se va face la standarde generale și tehnice aliniate pieței specifice (zonale și micro-zonale), deci ele nu vor penaliza terenul, ci, din contră, vor aduce un aport pozitiv acestuia.

Autorizația de construire

Autorizații existente

Nu s-a prezentat

Autorizații în curs de obținere

Nu am primit informații de la proprietar.



CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

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

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

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieti imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pieti mai mici, specializate, numite subpieti, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

3.1 Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

Piata specifica terenului evaluat este cea a terenurilor de tip intravilan categoria de folosinta curți construcții din zona mediana a Municipiului Caracal, judetul Olt.



3.2 Analiza ofertei competitive

Oferta de concesiune (ca prezență pe piață) a unor astfel de proprietăți este una redusă. Astfel de terenuri (libere și avizate) sunt puține prezente (lipsesc) la tranzacționare/ofertare, ca număr, în zone mature și integral dotate ca cele subiect. Chiar și oferta de concesiune a terenurilor construite este destul de limitată, dar oricum mai mare decât cea a terenurilor libere puține ca număr sau valorificate superior de deținători prin fructificarea potențialului și obținerea de profit pentru dezvoltator.

3.3 Analiza cererii

Cererea pentru terenuri de dezvoltare este mare ca interes în ultima perioadă. Pentru zonele mixte: rezidențiale și comerciale de prim rang există o presiune mai mare, desigur provenită din raritatea și utilitatea generală a acestor zone. Intervine, însă, puterea de cumpărare mare necesară.

3.4 Echilibrul pietei

Piața specifică pentru acest tip de proprietate este una în echilibru relativ cu o ușoară cerere mai mare decât oferta.

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1 Elemente teoretice

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

CMBU² a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

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

Încadrare conform URBANISM

Liu³:

☞ Zona mixta

²Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU- este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. CMBU este analizată uzual în situațiile:

- cea mai bună utilizare a terenului considerat liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

³ Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelar omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 10000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural vechi, retrase din aliniament.



Utilizări ADMISE

☒ Unitati comerciale

Limitări conform URBANISM

Cele uzuale încadrărilor necuprinse la cele admise.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Caracteristici POSIBILITATE parcelare

Parcela subiect îndeplinește toate cerințele⁴ cumulative necesare pentru a fi considerată:

☒ Parcelă construibilă

Dezvoltare INTENȚIONATĂ

Dezvoltarea intenționată: comerciala.

Alternative

În cazul de față ar fi:

- Nu este cazul;

Concluzii subiect

Concluzie:

☒ Posibilitati multiple de dezvoltare la CMBU

☒ Se poate fructifica la maximum

☒ Pe lângă puterea de cumpărare invocată, se evidențiază și aspectele favorabile (pentru această dezvoltare) de formă și vecinătăți.

☒ Standardul de construire trebuie să fi în concordanță cu zona

Concordanță CMBU (investiția potențială) cu dezvoltarea intenționată

Concluzie:

☒ Terenul este în concordanță

☒ A se vedea și ipotezele de dezvoltare elaborate pentru speța subiect

4.2 EVALUAREA TERENULUI

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

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele⁵ de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- **Comparația directă**⁶

⁴ (extras legislativ:) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

☒ să aibă front la stradă

☒ lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m

☒ adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

☒ suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp (e) să aibă formă regulată

⁵ Recomandate și de GEV 630

⁶ Este cea mai utilizată și cea mai adecvată metodă



○ **Metode alternative⁷**

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum este definită în *Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020*. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată tehnica comparației vânzătorilor.

4.2.1 Abordarea prin piață

Aspecte teoretice

Sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

☒ De menționat influența puținelor tranzacții de terenuri libere din zonă;

Sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație, care includ:

☒ drepturile de proprietate transmise⁸, condițiile de finanțare, condițiile de concesionare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea⁹.

Criteriul de comparație adecvat

A fost ales prețul unitar, preț/mp teren.

Nu s-au definit parcele distincte cu utilitate diferită, amplasamentul putând fi tratat unitar.

Particularități selectare date piață

Pentru astfel de terenuri¹⁰

☒ terenuri cu suprafețe asemănătoare cu subiectul evaluat,

☒ cu potențial de dezvoltare nerestrictiv;

☒ situate în zone mixte ale Municipiului Caracal

putem defini:

☒ astfel de terenuri libere sunt rar oferite pe piață,

Astfel, în cadrul analizei de piață și a selecției comparabilelor:

☒ principalul criteriu de selecție a comparabilelor a fost CMBU similar

☒ s-a realizat o extindere a ariei de piață analizate la alte sate aparținătoare locației similare dezvoltate

☒ au fost eliminate din analiza de piață date legate de oferte la limitele inferioare și superioare ale intervalului de piață

Comparabilele prezentate mai jos sunt cele cu caracteristicile cele mai apropiate de subiect în contextul informațiilor deținute de evaluator.

În cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

○ atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile

⁷Se pot utiliza atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă,

○ Extracția de pe piață

○ Alocarea

○ Tehnica reziduală

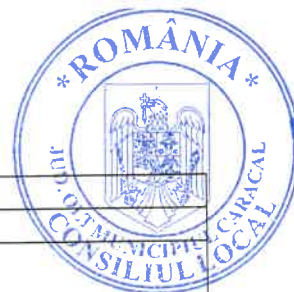
○ Capitalizarea directă a rentei/chiriei

○ Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

⁸Inclusiv restricții legale

⁹Inclusiv CMBU, prin diferențe legate de optimizarea utilizării

¹⁰ vezi "Particularități de definire teren"



Comparabile terenuri

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-caracal-IDeG3XG.html#63ae06248b>

Teren Intravilan Caracal

65 € Prețul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 000 m²

Descriere

Vând teren intravilan Caracal, str. ALEEA STADION, între 700 - 1000 mp. Dețin toate actele necesare. Preț negociabil.



Vanzator



Dan Ciocan

Pe OLX din martie 2021

Activ pe 11 iunie 2021

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

076 364 0804

Trimite mesaj

Teren intravilan in suprafata de 1000 mp localizat in zona Parcului Constantin Poroineanu, Aleea Stadion, toate utilitatile.

**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA CARACAL, JUDEȚUL OLT**

Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vind-teren-intravilan-detin-cadastru-si-carte-funciara-IDgp7E.html#78634da8de>

vind teren intravilan detin cadastru si carte funciara

Vreau să știu mai multe?

45 €

0 €/m²

📍 Olt (Județ), Caracal



ion gisca
0766 104 916

Membru din 2014

Detalii

Preferințe

Sunt interesat în această proprietate și
as vrea să știu mai multe despre
tașurile de achiziție și zona. Multumesc!

Adresa și numărul de telefon al site-ului S.C. OLT
Online Services S.R.L. [făcând clic aici](#)

Vreau să primesc și alte oferte similare

Trimite mesajul

Salvează în favorite

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **3 200 m²**

KIWI Finance: [Calculeaza-ti rata pentru credit!](#)

Descriere anunt

vand teren intravilan, str aleea primaverii; suprafata 3200 mp; deschidere 24,20m; posibila racordare la utilitati; parcelabil in doua pe lungime; teren propice deschiderii unei afaceri, sau pt locuinta, zona rezidentiala. — în Caracal. PRET BUN LA TOTA SUPRAFATA detin cadastru si carte funciara liber pentru constructii

Teren intravilan in suprafata de 3200 mp, strada Aleea Primaverii, deschidere de 24,20 ml.



**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA CARACAL, JUDEȚUL OLT**

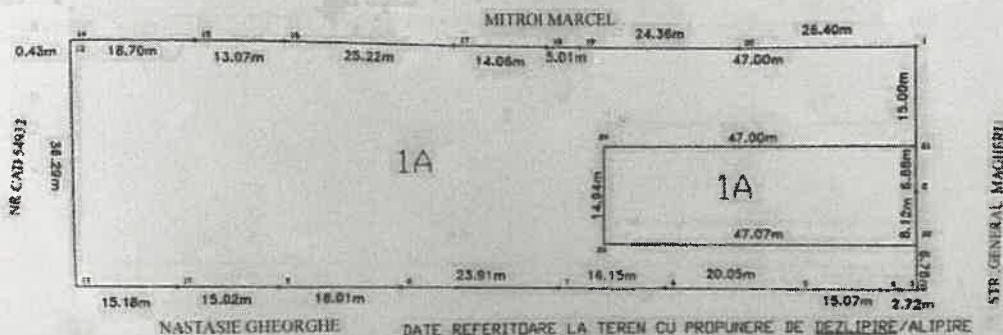
Alte oferte terenuri

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-caracal/8999e319539e702g162908i6h99529h6.html>

LUCIAN - Semnat digital de

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNERE DE DEZLIPIRE SCARA 1 : 1000

NR. CADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA	ADRESA IMOBILULUI
	4636	CARACAL STR. GENERAL MAGHERU NR 72, T.96.P.30/1,30/2
CARTE FUNCIARA NR.	UAT	CARACAL



NR. CADASTRAL	SITUATIA INAINTE DE DEZLIPIRE			NR CAD	SITUATIA DUPA DEZLIPIRE		
	SUPRAFATA TEREN	CATEGORIA DE FOLOSINTA	DESCRIEREA IMOBILULUI		SUPRAFATA TEREN	CATEGORIA DE FOLOSINTA	DESCRIEREA IMOBILULUI
	4636	1A		57910	3932	1A	
				57911	704	1A	
TOTAL	4636			TOTAL	4636		

SUPRAFATA MASURATA = 4636 mp
SUPRAFATA DIN ACT = 4700 mp

EXECUTANT POFESCU LUCIAN GABRIEL

CONȚINUT INTRODUCEREA IMOBILULUI ÎN BAZA DE DATE SITUAȚIE A TERENURILOR ÎN CADASTRAL

publi24.ro

Descriere Imobiliare

Teren intravilan in loturi cuprinse intre 700 si 1000 mp .Utilitati: gaze,curent,apa,canal. Terenul este situat in str G ral Ghe. Magheru vis a vis de Rompetrol ,iesire Corabia,la 300 m de viitorul mall Kaufland. Pret intre 50 si 65 E /mp. Pu

0768277477



RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA CARACAL, JUDEȚUL OLT

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/5i9i926128ee7ge4e8f383hjh76e123h.html>

Teren

📍 Olt, Caracal 📍 [Vezi pe harta](#)

40 EUR

Y&P/2016/05/15.2/01/10.40/111

Descriere Imobiliare

Vând 2350 mp de teren intravilan, situat în Caracal pe str. Târgul Nou, cu toate utilitățile. Terenul are deschidere pe două părți: 60 de m pe și respectiv 58 m. Terenul este la 5 minute de centrul orașului și la 6 km de baza americana de la Deveselu Pret 40 euro mp. Tel. 0763670332

Vezi detalii pe www.romfiro.ro

0763670332

Mesaj

Adauga fișier ?

Trimite

Fa oferta



<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-doua-locuri-de-casa-IDbYLuR.html#584d8faf6d>



Vanzator



Alex

20.419 puncte de vânzare
Reclama la 10.00

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

0721 618 843

Trimite mesaj

Localizare

📍 Caracal,
OLT



KIWI K FINANCE™
Expert de ajutoare în credit

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare?

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA CARACAL, JUDEȚUL OLT

Publicat: 07 Iulie 2021



Vand doua locuri de casa

23 000 €

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 400 m²



Descriere

Vând două locuri de casa cu suprafața de 700 mp (23.000) fiecare. Dotate cu gaze, canalizare, apa, curent. Situate pe Aleea Mihai Viteazul.

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-1-teren-situat-intravilan-caracal-str-targu-nou-IDce21u.html#584d8faf6d>



Vanzator



sabin popovici
Pe OLX de la prima dată
Activ pe 07 Iulie 2021

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

0745 358 355

Trimite mesaj

Localizare

Caracal,
OLT



Postat 07 Iulie 2023



Vand 1 teren situat intravilan - Caracal , str. Targu Nou

32 € Prețul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 5 750 m²



Descriere

Vind 1 lot de teren situat pe str. Targu Nou in Caracal. Lotul are 5750 mp . Deschiderea in Fata a lotului este de 30 m si lungimea lui este de aproximativ 170 m. Sunt despartite. Vecinatatile sunt foarte bune, practic acolo se contureaza un nou Cartier. Strada este asfaltata si vine dinspre targul nou cu iesire la imperium. Am cadastru la teren. De asemenea sunt toate utilitatile in apropiere: apa, canal, curent si gaze. Pot fi contactat la tel: 0249511873 sau 07*****39.

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-caracal-IDEQFn7.html#584d8faf6d>



Vanzator



samirion2019
ROȘCĂRI CARACAL, JUDEȚUL OLT
Județul Olt

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

003 927 6516735

Trimite mesaj

Localizare

Caracal,
OLT



5/5



idoferta=stunus&id=219420797

**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA CARACAL, JUDEȚUL OLT**

Postat 05 Iulie 2021

Vând teren caracal

25 €

 VREI UN CREDIT IPOTECAR?

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

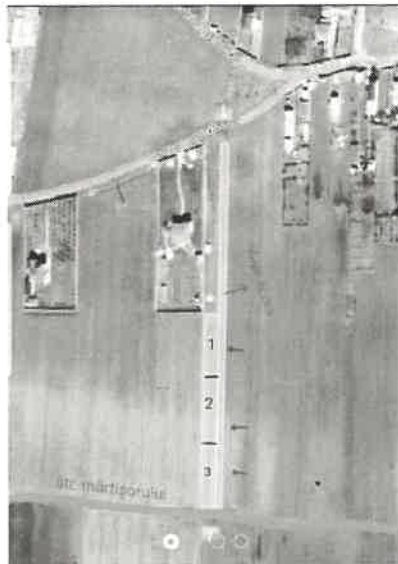
Persoana fizica

Descriere

Vând teren 1300 mp situat pe strada Antonius Caracalla mai multe detalii la telefon



<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-caracal-olt-IDcQBrd.html#584d8faf6d>



Vanzator



Ana Ileana

740201 din 021 Iulianu 2015
ANUNȚURI OLX

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

0760 076 531

Trimite mesaj

Localizare

 Caracal,
OLT







**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA CARACAL, JUDEȚUL OLT**

Postat 04 Iulie 2021



Vând teren intravilan. Caracal, Olt.

29 €

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 3 000 m²



Descriere

Vând teren intravilan, suprafata 3000 m², front stradal 16 m.

Preț 22€-Negociabil. Situat în municipiul Caracal, jud Olt în spate la PECO Zegheanu sau Heaven Club(foarte aproape de viitorul KAUF LAND și LIDL) , cu acces din trei străzi (Str.Trandafirilor și Str.Martisorului, Str. Primaverii, după cum se vede în poză). Terenul se poate vinde parcelabil (parcela 1, 2 sau 3, ori în alte modalități) sau în totalitate.

Terenul dispune de cadastru și carte funciara.

Posibila racordare la utilități.

Pentru mai multe detalii puteti contacta numerele de telefon:

07*****31- Claudiu

07*****09- Ileana

Va multumesc.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDeXOnx.html#584d8faf6d>



Vanzator



Ion

Pe OLX cu încredere din
1 Aprilie 2021

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

0742 216 199

Trimite mesaj

Localizare

Caracal,
Olt



Sale în S'portofino
Real estate

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA CARACAL, JUDEȚUL OLT

Postat 28 Iunie 2021



Teren intravilan

30 € Prețul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 2.000 m²



Descriere

Vând teren intravilan în suprafață de 2000 m2, pe str Neagoe Basarab, Caracal. Se poate vinde și pe loturi de 1000mp, actele sunt la zi. Este trasă apa și canalizare, rețeaua de gaze naturale se află la limita de proprietate. Preț pe mp este de 30 €, ușor negociabil.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-vanzare-IDdz8nA.html#111d38a84c>

Postat 28 Iunie 2021



Teren intravilan vânzare

38 € Prețul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 2.350 m²

Descriere

Intravilan, Caracal, str. Tg Nou, 2350 mp, uleschidere pe 2 parti 60 și respectiv 55 m, toate utilitățile. 40 euro mp.

© OLX.ro 2021

Publicat la 28 Iunie 2021

[Reportează](#)

Vanzator



Azzurro

Membru din aprilie 2021
Activ pe OLX.ro din 2021

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

004 076 3670332

Trimite mesaj

Localizare

Caracal,
OLT



RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA CARACAL, JUDEȚUL OLT

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-3029m2-cu-deschidere-50ml-zona-centrala-IDc4NRL.html#111d38a84>

c

The screenshot shows an OLX advertisement for a plot of land. On the left is a large satellite image of the plot, with a white arrow pointing to a specific area. Below the image are navigation icons and a small text 'X Street 1 Decembrie 1918'. To the right of the image is a right-pointing arrow. Further right is the seller's profile, labeled 'Vanzator' (Seller), with a profile picture of a person and the name 'WHO'. Below the name is the text 'Pe OLX timp de 1 ane 2020' and 'Activ pe OLX din 2020'. Underneath is a link 'Mai multe anunțuri ale acestui vânzător'. Below the profile is a phone number '076 280 7700' and a 'Trimite mesaj' (Send message) button. Below that is the 'Localizare' (Location) section, showing 'Caracal, Olt' with a location pin icon and a map thumbnail. At the bottom right of the ad are two small images of a car and a motorcycle, with a close icon 'X'.



**Teren intravilan 3029m2 cu deschidere -50m-
Zona centrala!!**

99 €

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 3 029 m²



Descriere

Unic in Caracal ca zona-suprafata-deschidere!

De vanzare,teren intravilan in suprafata de 3029 de metri patrati cu o deschidere de 50 de metri liniari la strada 1 Decembrie 1918,liber,fara constructii,cu toate actele si platile la zi! Toate utilitatile se afla la limita terenului!Terenul se invecineaza cu fostul restaurant "Italianu" *,vis a vis de supermarket-ul Lidl !

Oportunitate de investitie,petru constructii imobiliare,centru comercial,supermarket,fiind singurul teren cu aceasta suprafata si deschidere din orasul Caracal,sau se poate face spalatorie self service,pe o bucata din el si constructii pe alta,etc!

PRETUL DE VANZARE ESTE DE 99 de euro/mp SAU 300.000 de euro suprafata totala!!

POT 35%

CUT P+2

Multiple utilizari admise

NU INCHIRIEZ !!!

NU PARCELEZ !!!

PRETUL ESTE ABSOLUT FIX !!!

NU ACCEPT VARIANTE !!!



Grilă de calcul –metoda comparației directe

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN						
Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
Corectii specifice tranzactiei						
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		65.000	50.000	144.000	
	Suprafata (mp)	65,00	1.000,0	1.000,0	3.200,0	
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		65	50	45	
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta	
	Ajustare pentru negociere (%)		-10%	-5%	-5%	
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-6,5	-2,5	-2,3	
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Corectiile pentru acest tip de proprietate in prezent sunt de cca -5-10% aceste comparabile fiind de multa vreme pe piata.				
	Valoare ajustata (EUR/mp)		59	48	43	
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	
	Valoare ajustata (EUR/mp)		59	48	43	
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.				
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata	
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	
	Valoare ajustata (EUR/mp)		59	48	43	
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective	
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	
	Valoare ajustata (EUR/mp)		59	48	43	

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA CARACAL, JUDEȚUL OLT



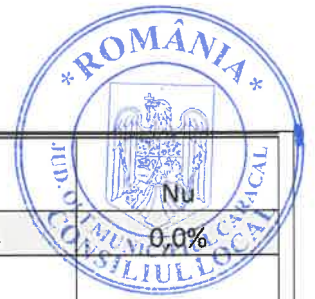
	Justificare ajustare	Condițiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele, nu se impun ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		59	48	43
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	20.07.2021	oferta curenta	oferta curenta	oferta curenta
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		59	48	43
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilele fiind ofertate pe piata in aceeasi perioada a evaluarii si au fost verificate telefonic pentru valabilitate.			
Corecții specifice proprietatii					
7	Localizare	Municipiul Caracal, strada Iancu Jianu, nr. 25A, judetul Olt	Municipiul Caracal, Aleea Stadion, judet Olt	Municipiul Caracal, strada Rahovei, judet Olt	Municipiul Caracal, Aleea Primaverii, judet Olt
	Ajustare (%)		15,0%	15,0%	15,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		8,8	7,1	6,4
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabilele 1, 2 si 3, acestea sunt amplasate in zone mai putin bune, comparabila 1 este amplasata in zona Parcului Constantin Poroineanu, comparabila 2 pe strada Rahovei, iar comparabila 3 pe Aleea Primaverii.			
8	Acces teren	Drum asfaltat	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum pietruit
	Ajustare (%)		10,0%	0,0%	10,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		5,9	0,0	4,3
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive de 10% pentru comparabila 1 si 3, intrucat au drum de acces pietruit, ceea ce reprezinta un dezavantaj.			
9	Suprafata	65,00	1.000,00	1.000,00	3.200,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-935,0	-935,0	-3.135,0
	Ajustare (%)		-9,0%	-9,0%	33,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-5,27	-4,28	14,11

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA CARACAL, JUDEȚUL OLT



	Justificare ajustare	In zona lotizarile cele mai cautate, pe segmentul mixt, sunt cele cuprinse intre 500-1000 mp, proprietatea evaluata nu se regaseste in acest interval. Pentru comparabilele 1 si 2 s-au aplicat ajustari negative intrucat suprafata acestora este ideala oricarei dezvoltari, iar pentru comparabila 3 s-au aplicat ajustari pozitive, s-a luat in considerare o ajustare de 1% la o diferenta de 100 mp.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	dubla deschidere	o deschidere	o deschidere	o deschidere
	Ajustare (%)		20,0%	20,0%	20,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		11,7	9,5	8,6
	Justificare ajustare	Proprietatea subiect are dubla deschidere la drum public. S-au aplicat ajustari pozitive pentru toate comparabilele, intrucat acestea au o singura deschidere la drum public.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Partial	Toate utilitatile
	Ajustare (%)		0,0%	3,2%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	1,5	0,0
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru lipsa bransament gaze de cca. 1500 euro.			
11, 1	Retea de gaze	La limita terenului	La limita terenului	La distanta (200 m- 500 m)	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	1,5	0,0
11, 2	Retea de apa	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11, 3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11, 4	Retea de canalizare	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
12	Indicatori urbanistici				
12, 1	POT	0%	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face corectii in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
12, 2	CUT	0,00	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face corectii in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA CARACAL, JUDEȚUL OLT



13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Da	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	11,8%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	5,6	0,0
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabila 2, aceasta are constructii demolabile pe teren de aprox 112 mp -cost demolare aprox 50 euro/mp.			
14	Alti factori	teren plan /forma regulata	teren plan/forma regulata	teren plan/forma neregulata	teren plan /forma regulata
	Ajustare (%)		0%	10%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	4,8	0,0
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive de 10% pentru comparabila 2, aceasta are forma neregulata.			
	Ajustare NETA		21,1	24,2	33,3
	Ajustare NETA (%)		36,0%	50,9%	78,0%
	Ajustare BRUTA		31,6	32,8	33,3
	Ajustare BRUTA (%)		54,0%	68,9%	78,0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		4	6	4
	Valoare ajustata (EUR/mp)		80	72	76
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criteriile cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	4	4		
	Valoare (EUR/mp)	80	80		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	80			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	5.171	rounjit	5.200	80
	Valoare teren (LEI)			25.616	394
	Data evaluarii (zz.ll.aaaa):	20.07.2021			
	1 EUR=	4,9262			
	Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)			5.200	
	Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)			25.616	



CAPITOLUL 5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Procesul de evaluare a constat în aplicarea unei abordări de evaluare adecvate și s-au obținut următoarele valori:

- Abordarea prin piață – comparația directă:

Valoare propusă abordarea prin piață (EUR)	5.200
Valoare propusă abordarea prin piață (LEI)	25.616

Evaluatorul apreciază că valoarea rezultată prin tehnica comparației vânzării reprezintă valoarea de piață a proprietății.

Calculul redevenței terenului supus evaluării, rezultată utilizând metoda comparației directe:

Valoarea de piață a terenului (euro)	Valoarea de piață a terenului (lei)	Perioada de timp (ani)	Valoare redevență pe an (euro)	Valoare redevență pe an (lei)	Valoare redevență pe luna (euro)	Valoare redevență pe luna (lei)	Valoare redevență pe luna/mp (euro)	Valoare redevență pe luna/mp (lei)
5.200 €	25.616 lei	10	520 €	2.562 lei	43 €	213 lei	0,67 €	3,3 lei

Valoarea nu conține TVA

Notă : La cererea beneficiarului redevența a fost calculată pe o perioadă de 10 ani.

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele semnificative și ipotezele semnificative speciale enunțate în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport.

Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți.



Fotografii



RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA CARACAL, JUDEȚUL OLT



Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai buna estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția valorii de piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020.

EXPERT EVALUATOR EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
Ec. PREDA ANCA-GEORGIANA



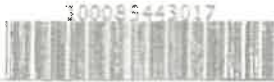
SC ABSOLUT QUALITY SRL
Membru Corporativ ANEVAR



**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA CARACAL, JUDEȚUL OLT**



INCHEIERE



Incheiere Nr. 55997 / 16-06-2020



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



Dosarul nr. 55997 / 16-06-2020

INCHEIERE Nr. 55997

Registrator: NICULINA ANDREI

Asistent: CLARA MIRELA MARINESCU

Asupra cererii introduse de UAT CARACAL domiciliat in - privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.Hotararea nr. 149/31-10-2019 emis de PRIMARIA CARACAL;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 57740

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE domeniu privat mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL CARACAL, sub B.1 din cartea funciara 57740 UAT Caracal;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL CARACAL

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Slatina, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

23-06-2020

NICULINA ANDREI

CLARA MIRELA MARINESCU

(parafa si semnătura)

(parafa si semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57740 Caracal



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Caracal, Str Iancu Jianu, Nr. 25A, Jud. Olt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57740	65	Teren nelmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
55997 / 16/06/2020 Act Administrativ nr. Hotararea nr. 149, din 31/10/2019 emis de PRIMARIA CARACAL;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CARACAL	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

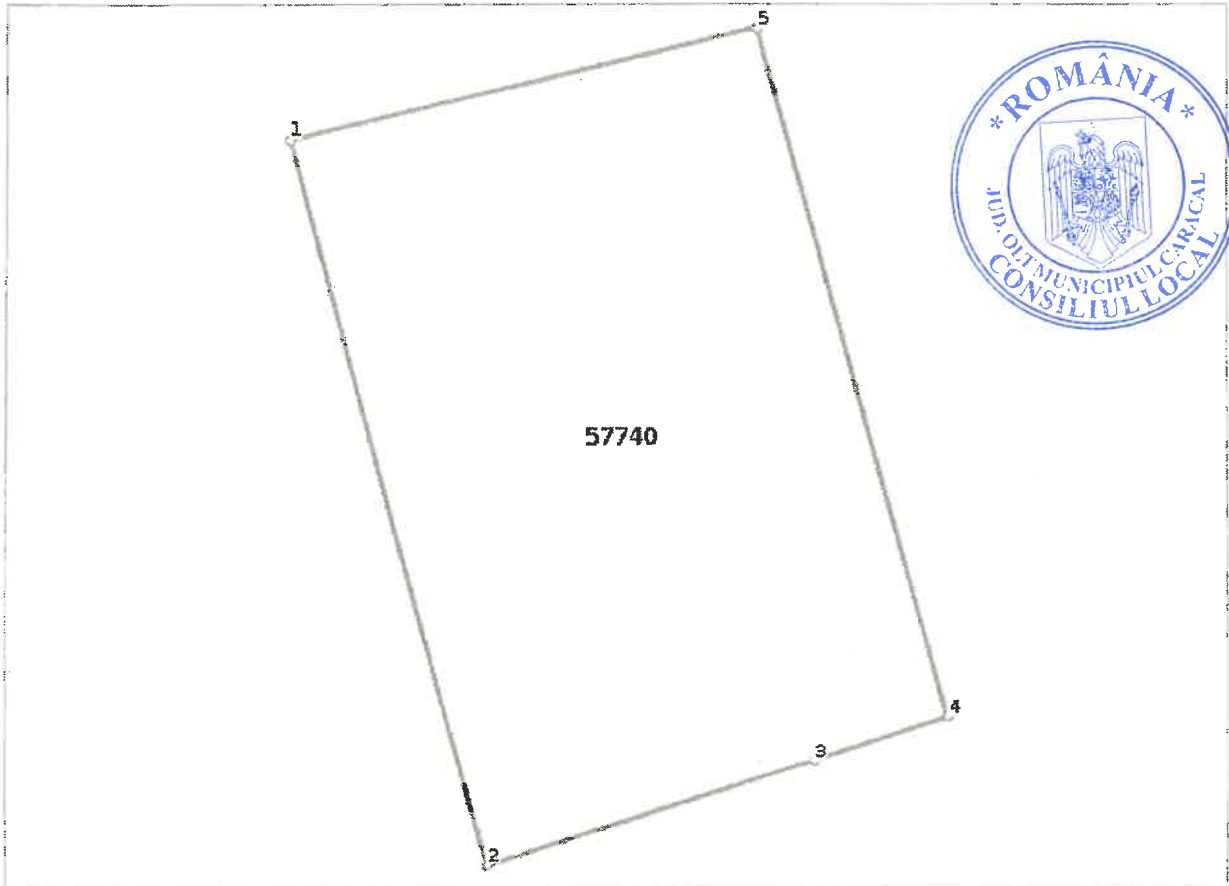
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57740	65	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	65	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.202
2	3	4.666
3	4	1.917
4	5	9.691
5	1	6.535

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

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

Carte Funciară Nr. 57740 Comuna/Oraș/Municipiu: Caracal

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în 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 și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

22-06-2020

Data eliberării,

____/____/____

Asistent Registrator,

CLARA MIRELA MARINESCU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară OLT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina**

SLATINA, OLT, Str. Nicolae Bălcescu Nr.2, cod poștal 230092, tel 0249437930

Nr.cerere	55997
Ziua	16
Luna	06
Anul	2020

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 57740 / UAT Caracal**

TEREN intravilan

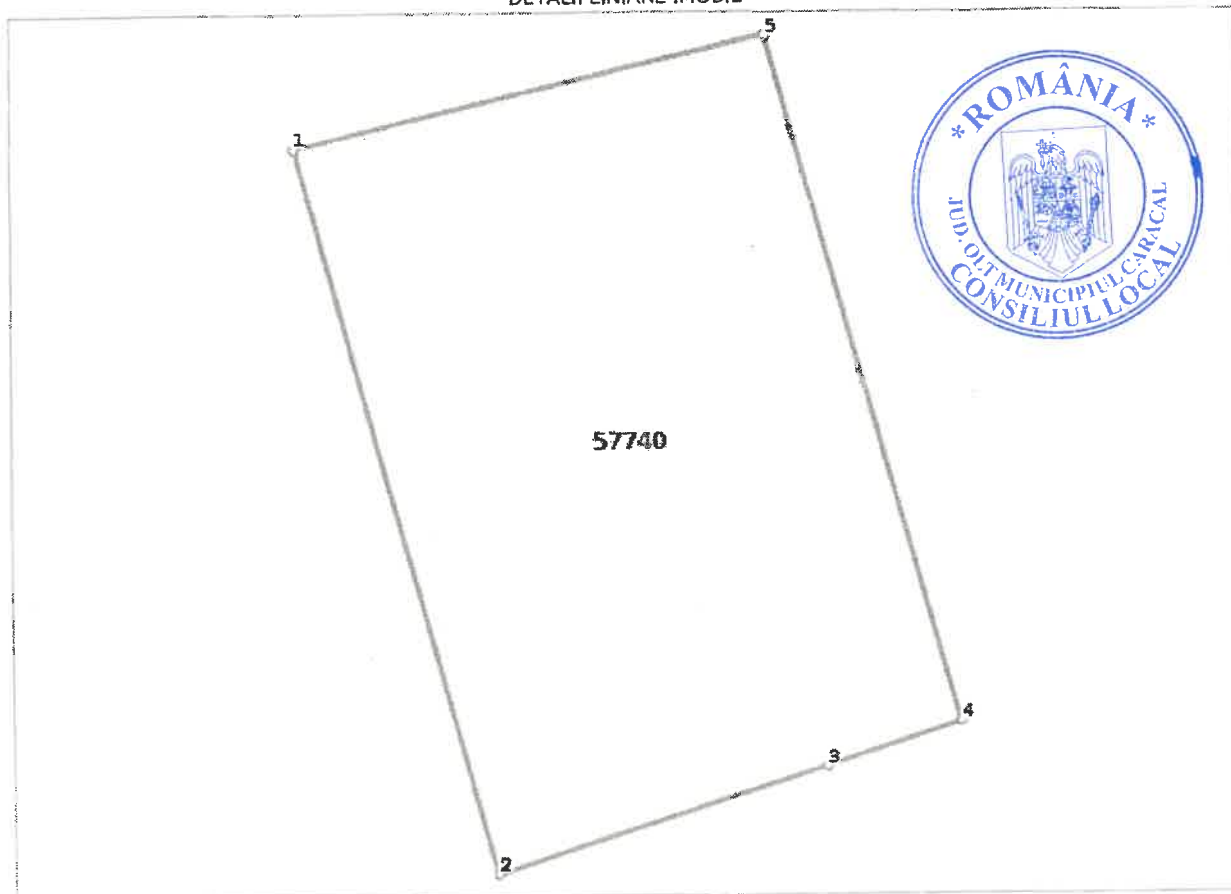
Adresa: Loc. Caracal, Str Iancu Jianu, Nr. 25A, Jud. Olt

Comuna/Ora /Municipiu: Caracal

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
57740	65	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



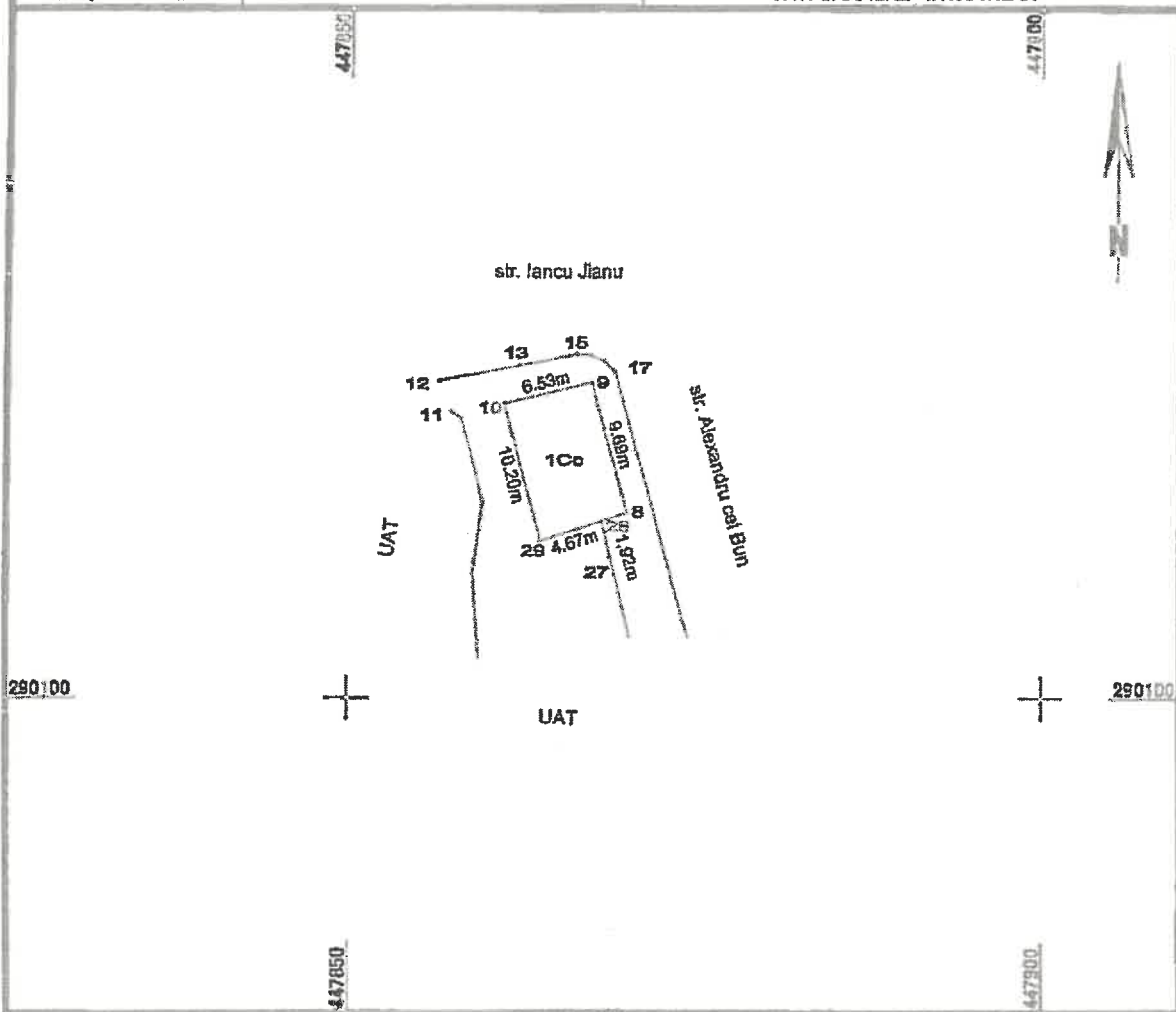
**Incadrare în zonă
scara 1:500**





PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
scara 1 : 500

Nr. cadastral 57740	Suprafata masurata a imobilului (mp) 65	Adresa imobilului: Mun Caracal Str. Iancu Jianu, Nr. 25A, Jud. Olt
Carte Funciara nr.	UAT: CARACAL - INTRAVILAN-	



A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	CC	65	
TOTAL		65	neimpremut

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII		
Destinatie	Suprafata construita la sol (mp.)	Mentuni

Suprafata totala masurata a imobilului = 65 mp Suprafata din act = 60 mp

Compania: S.C. TOPO - HOUSE S.R.L.
 Confirmarea masuratorilor la teren, corectarea si intocmirea documentatiei cadastrale si corespundenta acestora cu realitatea din teren.
 Semnatura si stampila

Inspector
 Confirmarea introducerii imobilului in baza de date integrata si atribuirea nr. matricule cadastrale.
 Semnatura si patafa
Marian Patroi
 Stampila BCPI
a Patroi
 Date: 2020.06.19
 07:52:23 +03'00'



Data: 2020



ANEXA NR 3
LA H.C.L. NR, 90/30.07.2021

Incheiere Nr. 55997 / 16-06-2020



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



Dosarul nr. 55997 / 16-06-2020
INCHEIERE Nr. 55997

Registrator: NICULINA ANDREI

Asistent: CLARA MIRELA MARINESCU

Asupra cererii introduse de UAT CARACAL domiciliat in - privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.Hotararea nr. 149/31-10-2019 emis de PRIMARIA CARACAL;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 57740

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE domeniu privat mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL CARACAL, sub B.1 din cartea funciara 57740 UAT Caracal;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL CARACAL

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Slatina, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

23-06-2020

NICULINA ANDREI

CLARA MIRELA MARINESCU

(parafa si semnătura)

(parafa si semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 57740 Caracal

Nr. cerere	55997
Ziua	16
Luna	06
Anul	2020
Cod verificare 100085443017	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Caracal, Str Iancu Jianu, Nr. 25A, Jud. Olt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57740	65	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
55997 / 16/06/2020	
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 149, din 31/10/2019 emis de PRIMARIA CARACAL;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CARACAL
	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

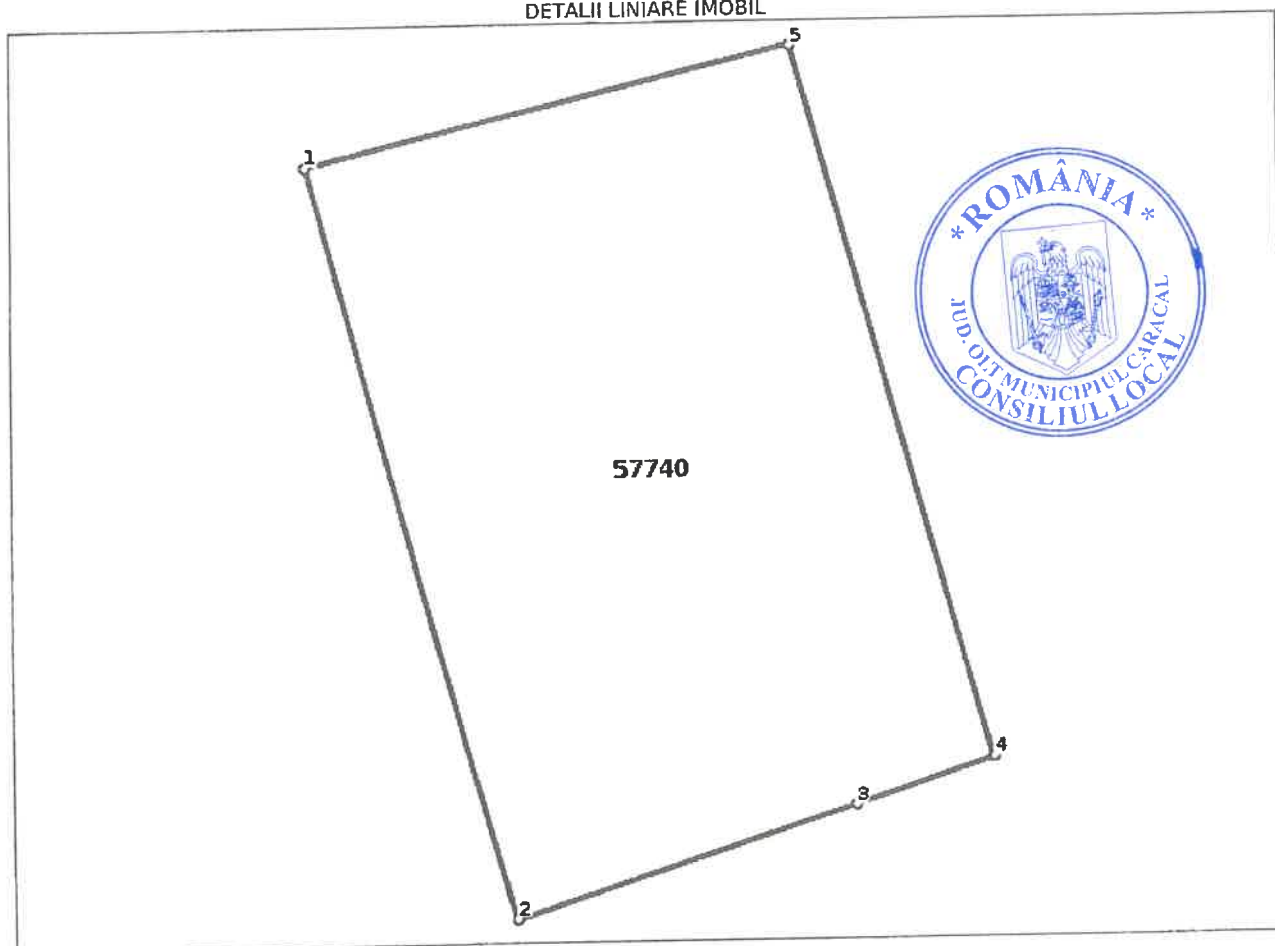


Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57740	65	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	65	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.202
2	3	4.666
3	4	1.917
4	5	9.691
5	1	6.535

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în 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 și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
22-06-2020

Data eliberării,
//____

Asistent Registrator,
CLARA MIRELA MARINESCU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară OLT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina**

SLATINA, OLT, Str. Nicolae Bălcescu Nr.2, cod poștal 230092, tel 0249437930

Nr.cerere	55997
Ziua	16
Luna	06
Anul	2020

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 57740 / UAT Caracal**

TEREN intravilan

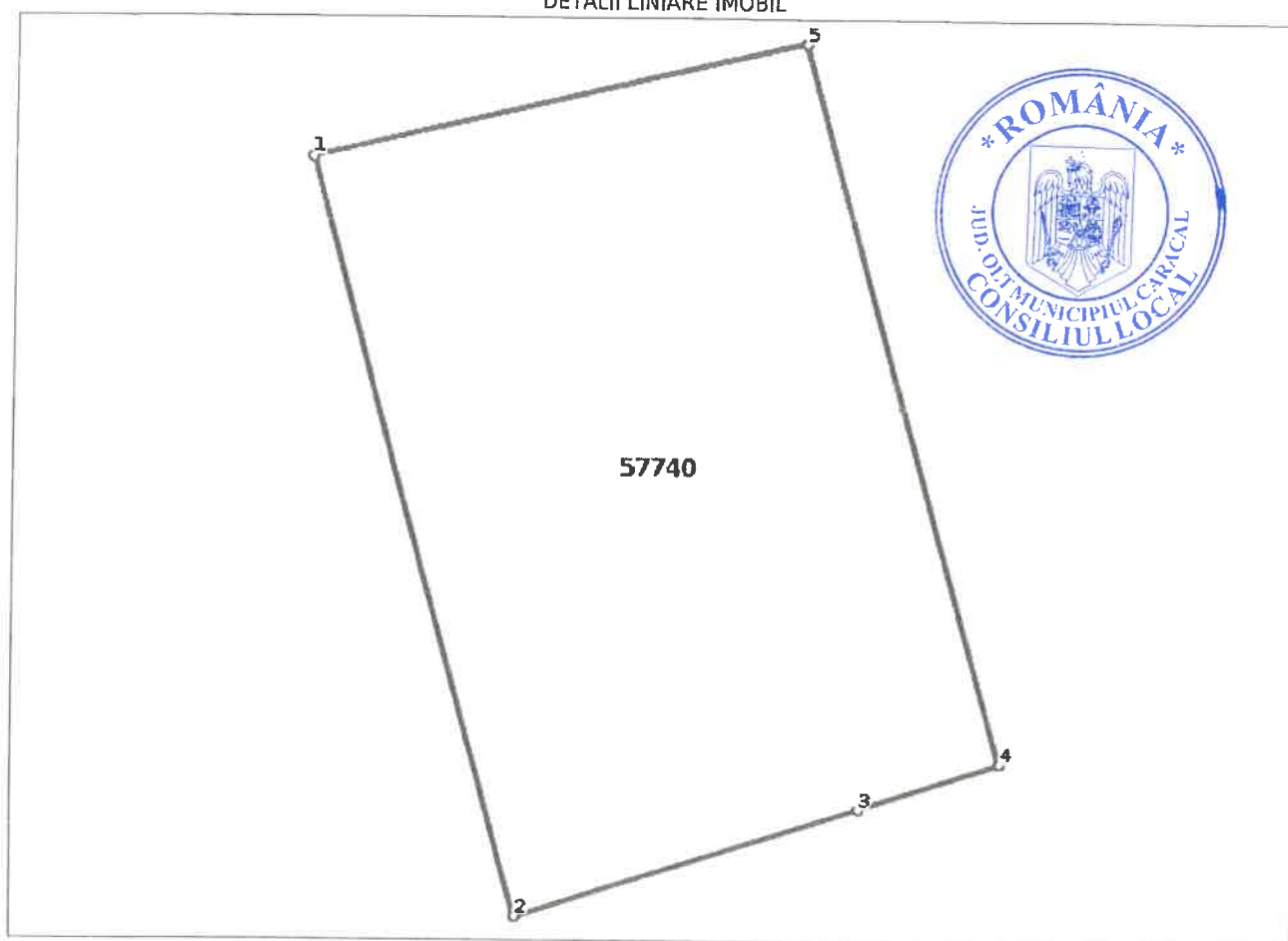
Adresa: Loc. Caracal, Str Iancu Jianu, Nr. 25A, Jud. Olt

Comuna/Oraș/Municipiu: Caracal

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
57740	65	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare in zonă
scara 1:500**



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	65			
	TOTAL:		65			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinația construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente**1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.**

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (" (m)
1	2	10.202
2	3	4.666
3	4	1.917
4	5	9.691
5	1	6.535

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

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI OLT la data: 19-06-2020

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

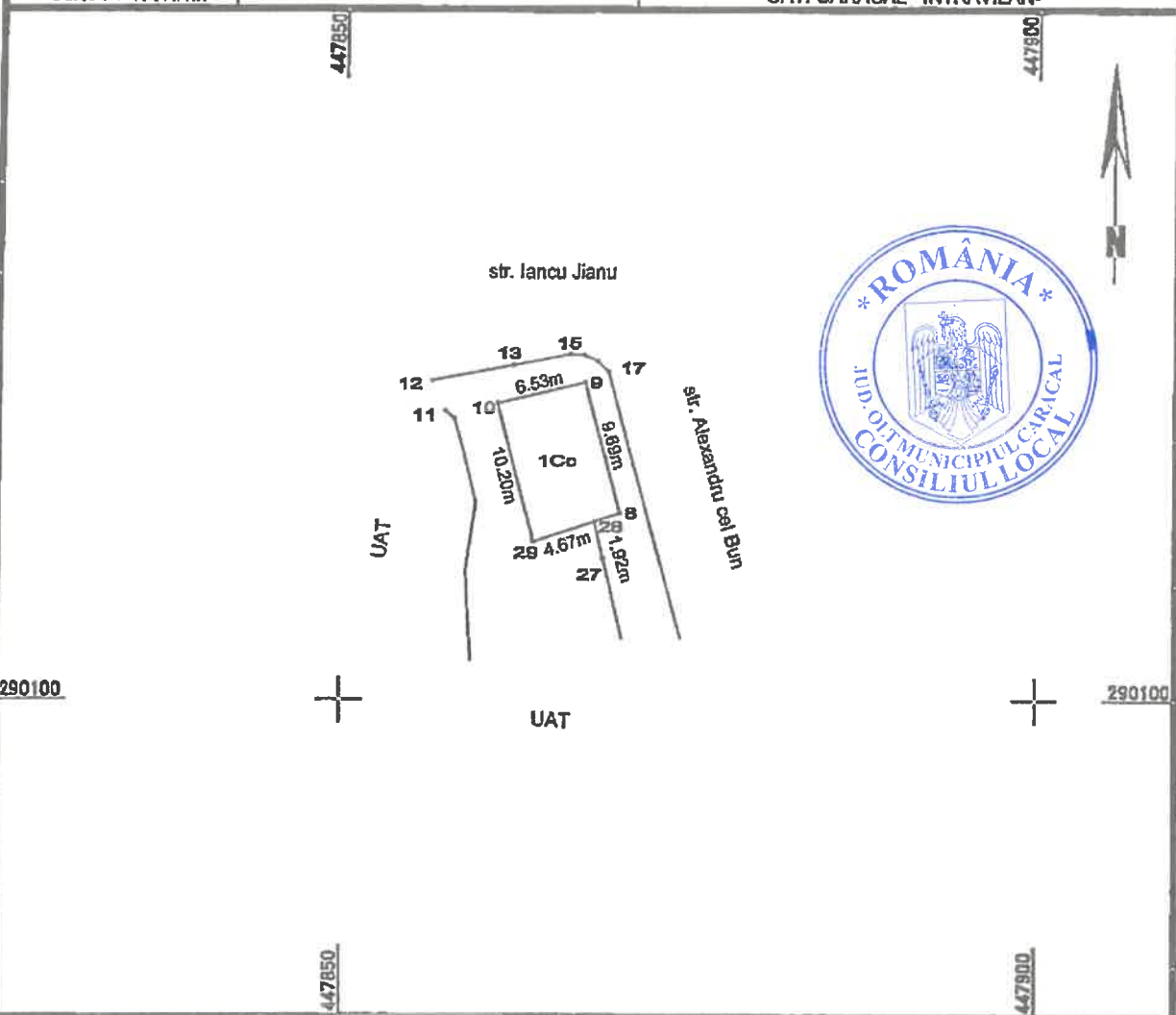
Consilier/Inspector de specialitate,

MARIANA PATROI



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului:
57740	65	Mun Caracal, Str. Iancu Jianu, Nr. 25A, Jud. Olt
Carte Funciara nr.	UAT: CARACAL - INTRAVILAN-	



A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	CC	65	neimprejnut
TOTAL		65	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Destinatie	Suprafata construita la sol (mp.)	Mentuni	

Suprafata totala masurata a imobilului = 65 mp Suprafata din act = 60 mp



Executant S.C. TOPO - HOUSE S.R.L.
 Confirm executarea masuratorilor la teren,
 corectitudinea Intocmirii documentatiei cadastrale si
 concordanta acestela cu realitatea din teren.
 Semnatura si stampila

Inspector
 Confirm Introducerea imobilului in baza de date integrat
 si atribuirea nr. matrii cadastrale.
 Semnatura si pafafa
Marian Patroi
 Stampila BCPI
a Patroi
 Date:
 2020.06.19
 07:52:23 +03'00'

Data: 2020



ANEXA nr. 4

la H.C.L. nr.

90/30.07.2021

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

pentru licitația publică de concesiune a unui teren în suprafață de 65 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Caracal, identificat conform Cărții Funciare nr. 57740 Caracal, situat în Caracal, str. Iancu Jianu, nr. 25A, Jud.Olt pentru construirea unui spațiu în care se vor desfășura activități- prestări servicii

Valoare de piață – 25616 lei

SECȚIUNEA I INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Art.1. U.A.T. - Municipiul Caracal, CIF 4395175, cu sediul în Caracal, str. Piața Victoriei, nr. 10, jud. Olt, tel: 0249511384, fax: 0249517516

SECȚIUNEA II INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

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

Art.3. Principiile care stau la baza atribuirii contractului de concesiune sunt:

-transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune;

-tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune;

-nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

- libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Art.4. Procedura de atribuire este licitație publică.

Art.5. Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

Art.6. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Art.7. (1) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.



(2) Concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la înregistrarea solicitării.

(3) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către concedent a perioadei prevăzute la alin. 2 să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

(4) Pentru obținerea documentației 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 documentația de atribuire.

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

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

Art.9. (1) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

(2) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(3) În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin 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 anunțul de licitație.

(2) După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină toate ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate, potrivit prezentei documentații.

(3) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitații, la primul termen, este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute în prezenta documentație.

(4) După analiza conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei, care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții. În cazul în care ofertantul/ofertanții refuză să semneze, acest fapt se va consemna în procesul verbal.

(5) Deschiderea plicurilor interioare, se face numai după semnarea procesului-verbal menționat anterior. În această etapă prezența ofertanților 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 întocmește un proces-verbal, în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele.

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

(9) Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate privată cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(10) Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată prevăzute de prezenta secțiune.

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

(12) Contestațiile privind derularea procedurii de atribuire, prin licitație publică, a contractului de concesiune pentru terenul în suprafață de 65 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Caracal, identificat conform Cărții Funciare nr. 57740 Caracal, situat în Caracal, str. Iancu Jianu, nr. 25A, pentru construirea unui spațiu în care se vor desfășura activități - prestări servicii, se depun la sediul Primăriei Municipiului Caracal din str. Piața Victoriei nr.8, în termen de 3 zile lucrătoare calculate de la data primirii informării cu privire la excluderea ofertei și vor fi soluționate de către o comisie constituită prin dispoziția Primarului Municipiului Caracal.

(13) Pe parcursul aplicării procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune concedentului solicitarea oricăror clarificări și după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate, care să nu aducă modificări la documentația inițială.

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

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

(16) În cazul în care ofertantul declarant câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitate

SECȚIUNEA III CAIET DE SARCINI

Art.11. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

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

Teren în suprafață de 65 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Caracal, înscris în Cartea funciară nr. 57740 Caracal, situat în Caracal, str. Iancu Jianu, nr. 25A, jud. Olt.

(2) Destinația bunului - teren pentru construirea unui spațiu în care se vor desfășura activități - prestări servicii.

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

-Se realizează potrivit studiului de oportunitate.

Art.12. CONDITII GENERALE ALE CONCESIUNII:

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

- Terenul în suprafață de 65 mp, situat în Caracal, str. Iancu Jianu, nr. 25A, jud. Olt, după încetarea contractului de concesiune, revine pe deplin și liber de orice sarcină în posesia concedentului;

- În derularea concesiunii, bunul preluat de concesionar îl constituie terenul în suprafață de 65 mp, situat în Caracal, str. Iancu Jianu, nr. 25A, Jud. Olt;

- Contractul de concesiune care se va încheia pentru terenul ce face obiectul concesiunii, va fi înregistrat de către concesionar în Cartea Funciară.



2. Obligațiile privind protecția mediului, conform legislației în vigoare:

Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de concesiune și respectiv până la refacerea cadrului natural, după execuția lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare etc), cât și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediu ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane învecinate.

În cursul lucrărilor de construcții, cât și după finalizarea acestora, concesionarul are obligația să nu afecteze în nici un fel suprafețele de teren din afara celei alocate pentru concesiune.

Protecția mediului presupune realizarea produsului de construcții astfel încât pe toată durata de viață (execuție, exploatare, post-utilizare) să nu afecteze în nici un fel echilibrul ecologic.

Pentru asigurarea protecției mediului înconjurător vor fi interzise:

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

-aruncarea sau depozitarea deșeurilor menajere în afara amplasamentelor amenajate;

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

-producerea de zgomote și vibrații cu intensitate peste limitele admise prin normele legale.

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

Asigurarea capacității de colectare a deșeurilor menajere prin contract cu o firmă de salubritate.

Amenajarea de spații verzi prin plantarea de arbori și flori ornamentale.

Concesionarul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele, impuse de legislația mediului.

LEGE nr. 219 din 15 noiembrie 2019 pentru modificarea și completarea art. 16 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Procedura de emitere a autorizației de mediu este cuprinsă în cadrul Ordinului nr. 1.798 din 19 noiembrie 2007 pentru aprobarea Procedurii de emitere a autorizației de mediu, publicată în Monitorul Oficial nr. 808 din 27 noiembrie 2007, care stabilește condițiile de solicitare, de emitere și de revizuire a autorizației de mediu, coroborată cu Ordonanța de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului, publicată în Monitorul Oficial nr. 1.196 din 30 decembrie 2005, cu modificările și completările ulterioare.

3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență:

- Concesionarul va asigura exploatarea investiției în regim de continuitate și permanență pe durata contractului.

4. Interdicția subconcesiunii bunului concesionat.

- Este interzisă subconcesiunea bunului.

- După finalizarea procedurii de licitație și încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligația de a exploata în mod direct, pe riscul și răspunderea sa bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii.

5. Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii.

- Concesionarul nu poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii.

6. Durata concesiunii și cuantumul redevenței

- **Durata concesiunii este de 25 ani.**

- Contractul de concesiune poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani;

- Valoarea minimă a redevenței anuale este de **1025 lei/an**, stabilită prin Raportul de evaluare nr. 123/20.07.2021, elaborat de evaluator autorizat ANEVAR;

- Redevența se plătește anual, până la 31 martie anul următor, actualizată anual cu rata inflației;

- Redevența obținută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul local;

- Plata cu întârziere a redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații 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 exigibilă și acestea sunt datorate și în continuare până la plata efectivă a debitului;

7. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent

În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună o garanție de participare în cuantumul unei redevențe, respectiv 1025 lei.

Garanția de participare se restituie, în termen de 7 zile de la semnarea contractului cu ofertantul declarat câștigător, în baza solicitărilor scrise a acestora depuse la sediul Primăriei Municipiului Caracal, situat în str. Piața Victoriei, nr. 10.

Concesionarul are obligația ca în termen de 30 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanție o sumă fixă reprezentând echivalentul redevenței pentru primul an de exploatare.

Garanția se restituie concesionarului după încetarea contractului de concesiune, în cazul în care concedentul nu și-a exercitat dreptul legal de a beneficia de aceasta.

8. Caracteristicile investițiilor

Realizare investiției se va face cu respectarea normelor PSI și cu obținerea avizelor și documentelor specifice activității desfășurate.

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

-Să respecte Caietul de Sarcini ;

-Documentația să fie depusă în termenul prezăzut în anunț ;

-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 privată poate avea loc în următoarele situații :

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

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

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



d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar ;
e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

(2) În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

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

(4) În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privată sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

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

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

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

11. Prin contractul de concesiune părțile pot să stabilească și alte clauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere clauzelor și condițiilor reglementate de lege.

SECȚIUNEA IV INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

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

(2) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, 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.Piața Victoriei nr.8 până la data și ora precizate în anunțul procedurii de licitație.

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

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

(6) Ofertele se redactează în limba română.

Art.14 (1) **Ofertanții transmit ofertele în plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.**

Ofertele se înregistrează în ordinea primirii lor, precizându-se data și 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:

- **Ofertanții 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 de cazier fiscal (în original);
- j) certificat constatator, eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, în copie, conform cu originalul);
- k) 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);
- l) adeverință eliberată de compartimentele de specialitate din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului municipiului Caracal din care să rezulte că ofertantul nu figurează cu debite restante către bugetul local reprezentând chirii, redevențe precum și c/v utilităților;
- m) ultimul bilanț contabil la închiderea anului fiscal precedent, vizat de Finanțele Publice sau dovada validării la depunerea on-line;
- n) orice documente pe care ofertantul le considera utile îndeplinirii criteriilor de atribuire a contractului de închiriere;
- o) contracte similare/recomandări pentru experiența în domeniu, după caz;
- p) declarațiile pe propria răspundere conform documentației 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) adeverință eliberată de compartimentele de specialitate din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului municipiului Caracal din care să rezulte că ofertantul nu figurează cu debite restante către bugetul local reprezentând chirii, redevențe precum și c/v utilităților;
- h) orice documente pe care ofertantul le considera utile îndeplinirii criteriilor de atribuire a contractului de închiriere;
- i) contracte similare/recomandări pentru experiența în domeniu, după caz;
- j) declarațiile pe propria răspundere conform documentației 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 privată 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 clasificați 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

Criteriile de atribuire al contractului de concesiune sunt următoarele:

1. Cel mai mare nivel al redevenței - ponderea criteriului - 40%;
2. Capacitatea economico - financiară - 20%;
3. Protecția mediului înconjurător - 10%;
4. Aspecte tehnice ale ofertei – 15%;
5. Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat – 15%.

1. Cel mai mare nivel al redevenței (Rn)

Formula de calcul este:

$R_n = N_n / N_{max} * 40$, unde:

n= numărul agentului economic;

Rn= punctajul obținut de agentul economic “n”;

Nn= nivelul redevenței ofertate de agentul economic “n”;

Nmax= nivelul redevenței maxime ofertate;

2. Capacitatea economico - financiară

Valoarea de realizare a investițiilor propuse în ofertă:

- Până la 3000 euro -	5 puncte
- De la 3001 până la 5000 euro	10 puncte
- De la 5001 până la 10000 euro	15 puncte
- Peste 10000 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 investiții) sau să facă dovada că fondurile pentru investiții vor fi puse la dispoziția ofertantului de către bancă sau un plan de afaceri din care să rezulte suma previzionată a fi investită.

3. Protecția mediului înconjurător (Mn)

Declaratie privind capacitatea tehnică privind selectarea deșeurilor pe categorii. - 5 pct

Implementării sistemului de protecție a mediului ISO14001, sau echivalent, sau colaborarea cu o firmă de specialitate în vederea implementării sistemului de protecție a mediului ISO14001, pentru activitatea ce urmează a fi desfășurată. - 5 pct

Prin prezentarea unei declarații pe propria răspundere privind obligativitatea utilizării spațiului numai pentru activități care nu vor genera deșeuri periculoase ofertantul va primi 5 puncte.

Total Mn = 15 pct

Neaprezentare niciunui document sus menționat duce la neacordarea de punctaj pentru acest criteriu.
(Mn= 0 puncte)



4. Aspecte tehnice ale ofertei

-Prezentarea unui program pentru realizarea investițiilor în vederea desfășurării activității care specifică data începerii, etapizarea și finalizarea lucrărilor, precum și sistemul de operare.

Perioada de finalizare a investiției:

- Termenul prevăzut în caietul de sarcini (2 ani) 5 puncte
- Mai devreme de 2 ani 10 puncte

5. Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat

Programul privind resursele umane și angajarea de personal muncitor la data punerii în funcțiune a investiției

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

Ofertantul își asumă responsabilitatea în ceea ce privește respectarea investițiilor propuse din ofertă și a criteriilor de atribuire, acestea fiind preluate și menționate în contractul de concesiune.

Art.17. Protecția datelor

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

Art.18. Modul de utilizare a căilor de atac

9.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu organizarea licitației și atribuirea contractului de concesiune în cazul în care nu se ajunge la o înțelegere amiabilă se realizează potrivit legii 554/2004- Legea contenciosului administrativ.

SECȚIUNEA VI INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

I. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

Art.18.(1) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

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

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

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

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

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

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

(7) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 30 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

(8) Din această sumă sunt reținută, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

(9) Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanția reală mobilă, cu acordul concedentului.

(10) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

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

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

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

(14) Ofertantul își asumă responsabilitatea în ceea ce privește respectarea investițiilor propuse din ofertă și a criteriilor de atribuire, acestea fiind preluate și menționate în contractul de concesiune.

II. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

Art.19.(1) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

(2) Verificarea prevăzută la alin.(1) se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

(3) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

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

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

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

(7) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

(8) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

(9) În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă.

Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.



OPERATOR ECONOMIC

(denumire/sediu ofertant)

**Înregistrat la sediul locatorului
Nr. _____ din**



CERERE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Către:
(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Ca urmare a anunțului/invitației 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 garanția de participare, în cuantumul și în forma stabilită de dumneavoastră prin documentația de atribuire;
- 2.Pachetul/plicul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, în original și într-un număr de _____ copii:

a) oferta;

b) documentele care însoțesc oferta;

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și vă satisface cerințele.

Data completării _____

Cu stimă,

Operator economic,

Semnătura autorizată

DECLARAȚIE



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

declar pe propria răspundere că:

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

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

c) mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor 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 ultimii trei ani, prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;

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

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

Subsemnatul(a) declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Reprezentant legal,

(semnătură autorizată și ștampilă)



Formular de ofertă financiară

Către

U.A.T. – Municipiul Caracal, Jud. Olt

Examinând Documentația de atribuire privind concesionarea-----

în vederea-----

Subsemnatul(a) reprezentant al -----

, mă ofer ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să concesionez bunul imobil -----

Pentru o redevență de -----lei/lună(sumă în cifre și în litere)

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

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

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

Data-----/-----/-----

Semnătură,

Operator economic/persoană fizică



**Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului,
Securitate și sănătate în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor**

Subsemnatul-----reprezentant al-----

----- (denumirea și sediul ofertantului) declar pe propria răspundere, sub sancțiunea ce se aplică faptei de fals în acte publice, că mă angajez să prestez activități în cadrul bunului imobil concesionat, pe toată durata contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.

De asemenea, declar pe propria răspundere că la elaborarea ofertei am ținut cont de obligațiile care îmi revin cu privire la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.

Data completării-----

Operator economic/persoană fizică
