

HOTĂRÂRE

REFERITOR LA: aprobarea Studiului de oportunitate, a raportului de evaluare, a concesiunii prin licitație publică deschisă și a documentației de atribuire privind concesionarea terenului în suprafață de 5.176,00 mp ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, situat în Caracal, str. Silozului, nr. 24, jud. Olt

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 31947/24.05.2022 al Primarului Municipiului Caracal;
 - Raportul de specialitate nr. 31954/24.05.2022 al Compartimentului Evidenta Patrimoniul Public si Privat din cadrul Direcției Administrare Patrimoniu din cadrul Primăriei municipiului Caracal;
 - Adresa societății ALEXMON ÎNCROTRANS S.R.L., înregistrată la Primăria municipiului Caracal sub nr. 13046/22.02.2022;
 - Extrasul de carte funciara pentru informare nr. 59279 eliberat de O.C.P.I Olt;
 - Aviz nr. 1234 PS/05.04.2022, al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale;
 - Raportul de evaluare numărul 584 din 10.05.2022 întocmit de evaluator autorizat bunuri imobiliare;
 - Prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Caracal nr. 149/31.10.2019 privind aprobarea inventarului bunurilor ce aparțin domeniului privat al municipiului Caracal, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Caracal nr. 168/27.12.2021 referitoare la aprobarea modificării și completării anexei la HCL nr. 149/31.10.2019 privind aprobarea inventarului domeniului privat al municipiului Caracal.
 - Prevederile Titlului I ,Capitolul III, Secțiunea 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 și art. 362 alin. 3 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. 136 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

PRIMARUL MUNICIPIULUI CARACAL

propune următorul PROIECT DE HOTĂRÂRE:

Art. 1. (1) Consiliul Local al Municipiului Caracal aprobă Studiul de oportunitate privind inițierea procedurii de concesionare prin licitație publică terenului în suprafață de 5176,00 mp ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal situat în Caracal, str. Silozului, nr. 24, jud Olt, în vederea amenajării unei parcări și garaj de reparații, conform **anexei nr. 1** parte integranta din prezenta hotărâre.

(2) Terenul ce face obiectul concesiunii este înscris în Cartea funciara nr. 59279 a U.A.T. Caracal, **anexa nr. 2**, la prezenta hotarare.

Art. 2. Consiliul Local al Municipiului Caracal aprobă raportul de evaluare a terenului în suprafață de 5.176,00 mp ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, conform **anexei nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Consiliul Local al Municipiului Caracal aprobă concesionarea prin licitație publică pe o perioadă de 49 ani a imobilului teren în suprafață de 5.176,00 mp ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, în vederea amenajării unei parcări și garaj de reparații.

Art. 4. Consiliul Local al Municipiului Caracal aprobă redevența minimă a concesiunii imobilului teren prevăzut la art. 1 la valoarea de 8.200,00 lei/an ca preț minim de pornire la licitație, sumă 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. Consiliul Local al Municipiului Caracal aprobă documentația de atribuire în vederea concesiunii prin licitație publică pe o perioadă de 49 de ani a imobilului teren prevăzut la art. 1, conform anexei nr. 4 la prezenta hotărâre.

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

- dl.(d-na) consilier local _____ - membru;
- dl.(d-na) consilier local _____ - supleant;

Art. 7. Consiliul Local al Municipiului Caracal împuternicește Primarul Municipiului Caracal să semneze contractul de concesiune pentru imobilele terenuri prevăzute la art. 1.

Art. 8. Prezenta hotărâre poate fi contestată la instanța de contencios administrativ competentă conform prevederilor Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 9. 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.



AVIZAT
PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI CARACAL,
VIOREL EMIL RĂDESCU

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inițierea procedurii de concesionare prin licitație publică a terenului în suprafață de 5176,00 mp ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal situat în Caracal, str. Silozului, nr. 24, jud Olt, înscris în Cartea funciara nr. 59279 a UAT Caracal, și identificat la poziția nr. 1290 din anexa la HCL Caracal nr. 149/31.10.2019, în vederea amenajării unei parcuri și garaj de reparații.

Date generale – premisele 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 concesionare, formulate de persoana interesată, să procedeze la întocmirea studiului de oportunitate.

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Caracal sub 13046/22.02.2022, societatea ALEXMON ÎNCROTRANS S.R.L., cu sediul în Municipiul Caracal, str. Mircea Vodă, nr. 151, județul Olt, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub. Nr. J28/225/2017, având Cod Unic de Înregistrare 37216527, solicită concesionarea terenului în suprafață de 5176,00 mp situat în Caracal, str. Silozului, nr. 24, Jud. Olt, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, în vederea amenajării unei parcuri și garaj de reparații.

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

Durata estimată a concesiunii: 49 ani

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare: Conform prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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 concesionării 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 concesionează

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

Terenul în suprafață de 5176,00 mp aparține domeniului privat al Municipiului Caracal este înscris în Cartea Funciară nr. 59279 Caracal, identificat la poziția nr.1279 din anexa la H.C.L. nr. 168/27.12.202, privind modificarea anexei la H.C.L. nr.149/31.10.2019.

În prezent terenul propus pentru a fi concesionat 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 de investiții 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 minimă în sumă de 8.200,00 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 **205.000,00 lei**, stabilită prin Raportul de Evaluare nr. 584/10.05.2022, elaborat de expert evaluator Petcu Relu Cristian.

Cuquantum redevență minimă conform valorii de piață **205.000,00 lei : 25 ani = 8200,00 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. 73/12.05.2022

IV. Adresa nr. 1234 PS/05.04.2022 a A.N.R.S.P.S., prin care se avizează că bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

V. 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.

Respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare.

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

Sef Serviciu Serviciu Juridic Contencios,

Popescu Raluca Mihaela

Director Economic,

Ionescu Adrian Nicolae

Arhitect Sef,

Ing. Dumitrescu Silvia-Nadia

Compartiment Protectia Mediului

Carigoiu Mihaela

ÎNTOCMIT

Direcția Administrare Patrimoniu

Dir.Ex Cătălin Ionuț TUDOR

**Compartiment Evidență
Patrimoniu Public și Privat,**

Georoceanu Marinela Sanda



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 59279 Caracal

ANEXA NR. 2
LA H.C.L. NR.

Nr. cerere 12325
Ziua 09
Luna 02
Anul 2022

Cod verificare
100112917865



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Caracal, Str Silozului, Nr. 24, Jud. Olt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59279	5.176	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
12325 / 09/02/2022	
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 168, din 27/12/2021 emis de CONSILIUL LOCAL CARACAL;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE , domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CARACAL , CIF:4395175	

C. Partea III. SARCINI .

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



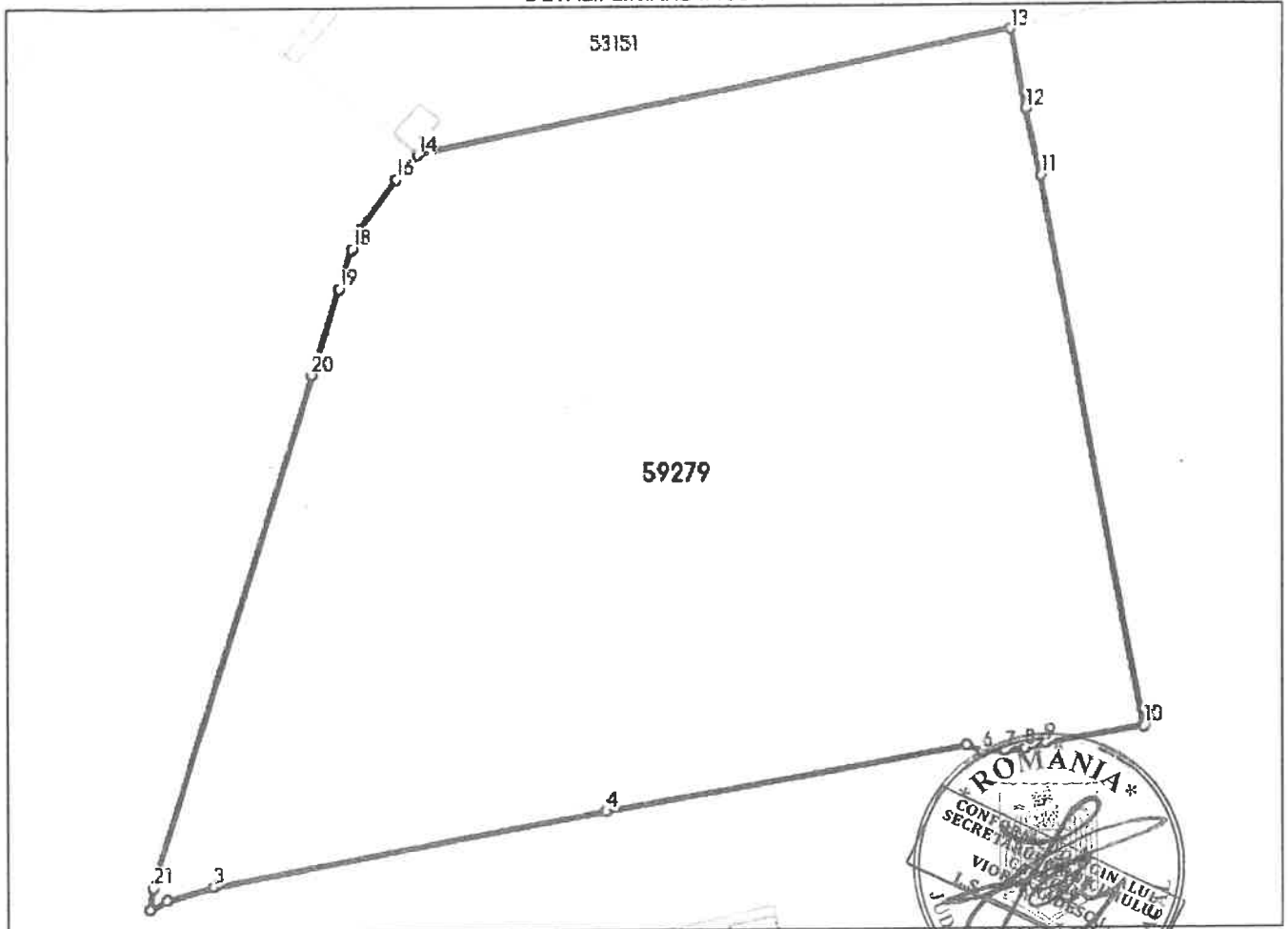
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59279	5.176	

* 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	5.176	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.831
3	4	38.055
5	6	1.651
7	8	2.122
9	10	9.36
11	12	6.499

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	4.614
4	5	35.093
6	7	2.035
8	9	2.025
10	11	53.373
12	13	7.742

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	57.693
15	16	1.993
17	18	2.016
19	20	8.548
21	1	2.041

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	1.076
16	17	5.874
18	19	3.978
20	21	51.218

** 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 dezbaterile 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,

09-02-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

ADRIAN-CLAUDIU CIUMPAVU

(parafa și semnătura)

Adrian
Claudiu
Ciumpavu

Semnat digital de
Adrian Claudiu
Ciumpavu
Data: 2022.02.09
13:16:11 +02'00'

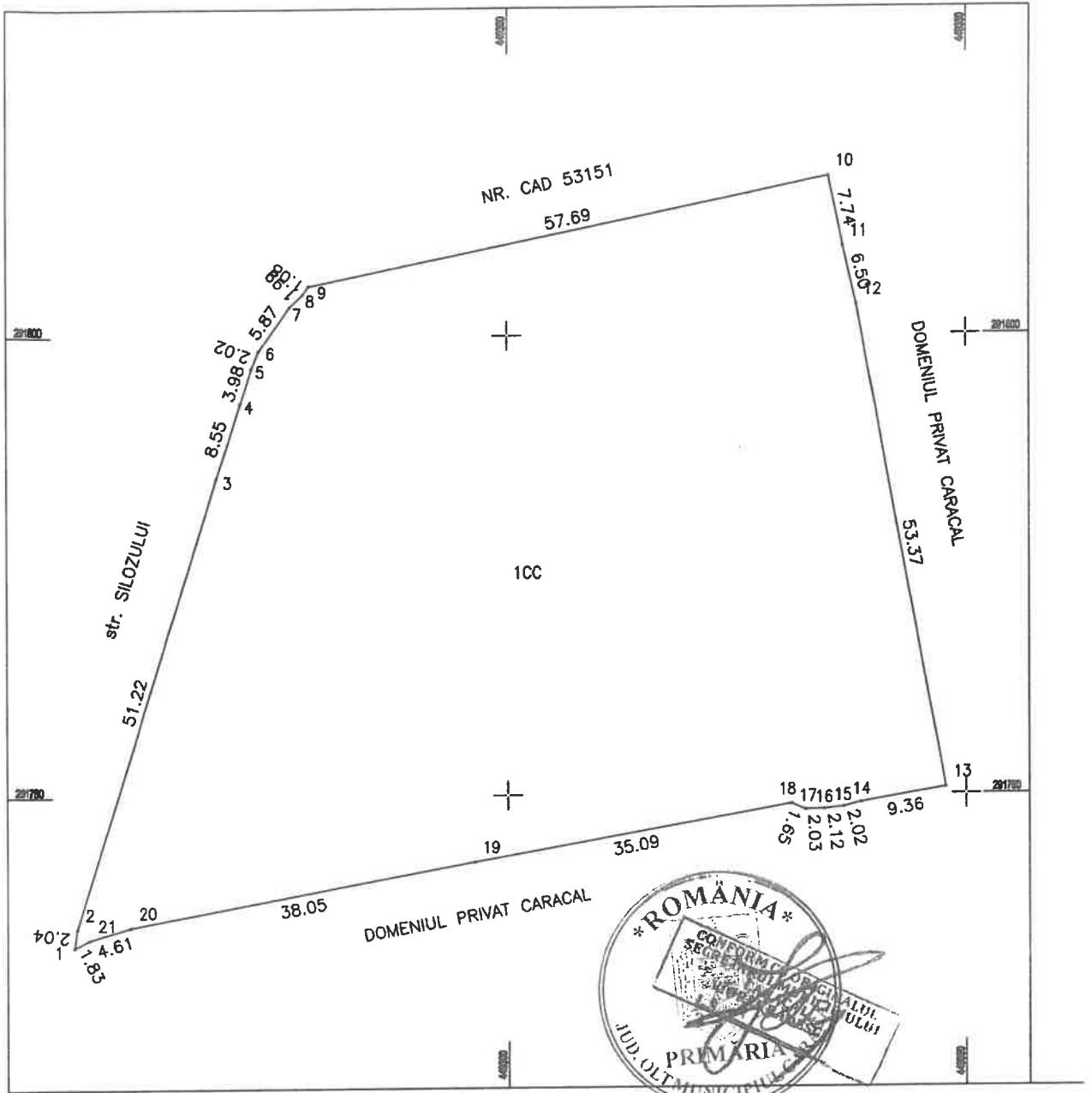
Referent,

(parafa și semnătura)



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:500
INTRAVILAN

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp.)	Adresa imobilului	
59279	5176	Mun. CARACAL, STR. SILOZULUI Nr.24, Jud. OLT	
Cartea Funciara nr.:		UAT	CARACAL



A. DATE REFERITOARE LA TEREN				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentuni
1	CC	5176	-	limita gard beton, si plasa sarma,
Total		5176	-	-
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII				
Cod constr.	Destinatia	Suprafata constr. la sol (mp)	Mentuni	
-	-	-	-	
Total		-	-	
Suprafata totala masurata a imobilului = 5176 mp				
Suprafata din acte = 5176 mp.				
Executant: PFA Petrica Mihai Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Petrica Mihai 08/02/2022 23:43:13 UTC+02			Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Liliانا Stoiculescu Stampila BCP Semnat digital de Liliانا Stoiculescu Data: 2022.02.09 10:19:54 +02'00'	



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

Dosarul nr. 12325 / 09-02-2022

INCHEIERE Nr. 12325

Registrator: NICULINA ANDREI

Asistent: ADRIAN-CLAUDIU CIUMPAVU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL CARACAL domiciliat in - privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.Hotarare nr. 168/27-12-2021 emis de CONSILIUL LOCAL 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 59279

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE , domeniul privat mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL CARACAL, sub B.1 din cartea funciara 59279 UAT Caracal;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL CARACAL

PETRICĂ MIHAI

*) 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,

09-02-2022

Registrator,

NICULINA ANDREI

Niculina

Andrei

Semnat digital de Niculina
Andrei
Data: 2022.02.24 12:47:58
+02'00'

Asistent Registrator,

ADRIAN-CLAUDIU CIUMPAVU

Adrian Claudiu

Ciumpavu

Semnat digital de Adrian
Claudiu Ciumpavu
Data: 2022.02.09 13:15:47
+02'00'

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODE nr. 7007/2014.



ANEXA NR. 3
LA H.C.L. NR.

RAPORT DE EVALUARE NR.584/10.05.2022

***PROPRIETATE IMOBILIARĂ DIN MUNICIPIUL CARACAL
TEREN STRADA SILOZULUI NR. 24***



PROPRIETAR

UAT MUNICIPIUL CARACAL

UTILIZATOR DESEMNAT

UAT MUNICIPIUL CARACAL

EVALUATOR

EC. PETCU RELU CRISTIAN



RAPORT DE EVALUARE
PETCU RELU CRISTIAN - EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

Către Primăria Municipiului Caracal
Domnului Primar Ion Doldurea

Stimate Domnule Primar

Prezentul Raport de Evaluare a fost întocmit de Petcu Relu Cristian, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EPI (evaluator proprietăți imobiliare), conform legitimației nr. 18201.

Relațiile contractuale dintre părți, precum și datele referitoare la desfășurarea procesului de evaluare au fost stabilite prin încheierea Contractului servicii nr. 26773/28.04.2022 ca urmare a solicitării dumneavoastră de estimare a unei valori de piață pentru proprietățile imobiliare descrise în contract.

Vă asigur, pe această cale, că am respectat întocmai sfera misiunii de evaluare înscrisă în contractul de prestări servicii de evaluare încheiat între părți, că am uzat de toate cunoștințele, abilitățile și capacitățile profesionale personale, fără alte influențe pătinoare din exterior, respectând standardele de evaluare ANEVAR în vigoare și celelalte cerințe specifice legislației naționale, la întocmirea prezentului raport.

Conform înțelegerii convenite între părți dar și al reglementărilor financiar- fiscale în vigoare la nivel național, estimarea valorii din prezentul raport de evaluare este exprimată în moneda națională lei (RON).

Vă informez asupra faptului că valoarea prezentată în acest raport de evaluare reprezintă o estimare a valorii la data evaluării, conform ipotezelor redade pe parcursul prezentului raport.

Cu respect,
Petcu Relu Cristian, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



**RAPORT DE EVALUARE
PETCU RELU CRISTIAN – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR**

CUPRINS

<i>Rezumatul concluziilor importante</i>	4
<u>CAPITOLUL I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII</u>	
<i>Identificarea evaluatorului</i>	8
<i>Identificarea clientului</i>	9
<i>Identificarea utilizatorilor desemnați</i>	9
<i>Identificarea activului supus evaluării</i>	9
<i>Moneda evaluării</i>	10
<i>Scopul evaluării</i>	10
<i>Tipul valorii utilizat</i>	10
<i>Data evaluării</i>	12
<i>Natura și amploarea activităților evaluatorului</i>	12
<i>Natura și sursa informațiilor utilizate</i>	13
<i>Ipoteze semnificative și/sau Ipoteze speciale semnificative</i>	13
<i>Tipul raportului de evaluare</i>	14
<i>Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului</i>	15
<i>Conformarea evaluării cu SEV</i>	15
<u>CAPITOLUL II. DATELE DE INTRARE PRINCIPALE UTILIZATE</u>	
<i>Descrierea situației juridice a activului (proprietății). Drepturi de proprietate</i>	16
<i>Descrierea activelor (proprietăților). Identificare cadastrală, descrierea caracteristicilor fizice, amplasare, planșe fotografice</i>	16
<i>Istoricul proprietății, vânzări anterioare, oferte sau cereri curente</i>	
<i>Date despre aria de piață</i>	22
<i>Date despre proprietățile comparabile</i>	23



RAPORT DE EVALUARE
PETCU RELU CRISTIAN – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

CAPITOLUL III. ANALIZA DATELOR

Analiza de piață24

Analiza celei mai bune utilizări25

CAPITOLUL IV. APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE

Evaluarea terenului. Metoda sau metodele specifice utilizate28

CAPITOLUL V. CONCLUZIA PRIVIND VALOAREA


Analiza rezultatelor și concluzia privind valoarea34

ANEXA 1- DOCUMENTE DESPRE PROPRIETATE35



RAPORT DE EVALUARE
PETCU RELU CRISTIAN – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

REZUMATUL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

RAPORT DE EVALUARE	
Identificarea evaluatorului	Petcu Relu- Cristian, tel. 0744596153 evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializare EPI, conform legitimație nr. 18201
Identificarea clientului	UAT MUNICIPIUL CARACAL cu sediul în Caracal, str. Piața Victoriei nr. 10 CUI 4395175
Identificarea utilizatorului (ilor) desemnat	UAT MUNICIPIUL CARACAL
Activul supus evaluării Drepturi de proprietate	Conform practicii uzuale, în prezentul raport de evaluare, activul supus evaluării va mai fi numit și proprietatea subiect. <i>Teren intravilan, situat în Municipiul Caracal, Strada Silozului nr. 24, județul Olt, în suprafață de 5.176 mp, identificat cu nr. cadastral 59279.</i> Proprietatea subiect este în proprietatea exclusivă a UAT Municipiul Caracal- domeniul privat, conform HCL 149/31.10.2019 completat cu HCL nr. 168/27.12.2021. CONCLUZII DREPTURI DE PROPRIETATE Clientul deține un drept real absolut asupra proprietății subiect.
	
Scopul evaluării	Prezentul raport de evaluare este întocmit, la cererea clientului, în vederea informării privind estimarea unei valori de piață pentru bunul imobil de tip teren intravilan situat în municipiul Caracal str. Silozului nr. 24, în scopul concesionării.
Tipul valorii estimat	Valoare de piață
Moneda evaluării	Conform solicitării emise de client și în concordanță cu respectarea legislației naționale în domeniul financiar-fiscal, moneda în care va fi estimată valoarea, în prezentul raport de evaluare, este moneda națională leul (RON). Pentru orice prețuri de ofertă ale proprietăților comparabile, exprimate în moneda euro, s-a utilizat conversia cursului de schimb BNR din data 5.05.2022, 1 euro= 4,9471 lei.
Data evaluării	Pentru prezentul raport de evaluare, data pentru care este valabilă opinia estimată asupra valorii de piață a proprietății subiect este considerată 5 Mai 2022.
Ipozeze și Ipozeze speciale	Aspectele juridice privitoare la dreptul de proprietate se bazează

RAPORT DE EVALUARE
PETCU RELU CRISTIAN – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de client. În acest raport, pentru evaluare se consideră dreptul deplin asupra proprietății, aflată în proprietatea privată a clientului; aceasta presupune că pe rolul instanțelor de judecată nu se află niciun dosar care se referă la revendicări ale dreptului de proprietate parțiale sau totale, dezmembrări, alte litigii privitoare la orice parte componentă a amplasamentului supus procesului de evaluare;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai documentele, datele și informațiile care le-a avut la dispoziție și la care a avut acces, neexcluzând posibilitatea existenței sau apariției și altor informații de care nu avea cunoștință la data evaluării;

Evaluatorul nu a efectuat o măsurătoare topometrică a proprietății, considerându-se limitele proprietății cele precizate de client, la fața locului, și cele înscrise în documentele, schițele și releveele puse la dispoziție, care sunt efectuate de experți autorizați în domeniu;

În acest raport, evaluarea este făcută în ipoteza că amplasamentul corespunde deplin condițiilor de mediu și nu se află într-o zonă cu pericole iminente de inundații sau alunecări de teren, pe parcursul procesului de evaluare nu a fost realizată niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor pe amplasamentul studiat. Cu ocazia inspecției amplasamentului nu am fost informați despre existența vreunor contaminații. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății solului care să influențeze valoarea sa. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe amplasamentul proprietății subiect sau orice alt amplasament vecin, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

În acest raport de evaluare este considerat amplasamentul ca neavând alte conducte subterane de traversare decât cele de utilitate ce deservesc proprietatea;

Prezentul raport de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea; toate opiniile și estimările făcute de evaluator în prezentul raport se referă strict la proprietatea evaluată sau la comparația diferitelor elemente ale proprietății subiect cu proprietăți comparabile din aria de piață, orice divizare a valorii pe interese fracționate ale terților va invalida valoarea estimată, exprimată în acest raport;

Informațiile furnizate de terțe părți, folosite în procesul de evaluare, sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții de acuratețe, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

Persoana care primește o copie a prezentului raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau



RAPORT DE EVALUARE
PETCU RELU CRISTIAN - EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

	<p>ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator;</p> <p>Concluziile prezentate în acest raport de evaluare sunt valabile doar la data evaluării și nu anterior sau posterior acesteia;</p> <p>Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, decât în limita celor prevăzute în contractul de prestări servicii încheiat cu clientul;</p> <p>Selectarea metodelor de evaluare cât și aplicarea acestora s-a făcut având în vedere condițiile economice ale pieței imobiliare a zonei la momentul evaluării, astfel încât valoarea estimată să fie cât mai probabilă și cât mai apropiată de cea la care va fi încheiată tranzacția.</p> <p>IPOTEZE SPECIALE</p> <p>Evaluatorul nu a avut la dispoziție certificatul de urbanism privitor la proprietatea subiect în consecință pentru orice alte impedimente urbanistice sau restricții legale care ar putea fi identificate ulterior datei evaluării, vor conduce către reanalizarea valorii estimate în prezentul raport de evaluare.</p>
Restricții de utilizare, difuzare și publicare	<p>Conform reglementărilor legale în vigoare prezentul raport de evaluare reprezintă un înscris cu sarcini de confidențialitate între evaluator și client și va fi utilizat numai în scopul precizat în contractul dintre părți, fiind exclusă publicarea acestuia, sub orice formă sau folosirea sa, de către client, în alte scopuri (ipotecă bancară, litigii judecătorești, justificări pentru terți, etc.).</p> <p>Intrarea în posesia unei copii a prezentului raport de evaluare nu implică dreptul de publicare sau mediatizare (în special concluzii referitoare la valori) al acestuia, fără acordul scris prealabil al evaluatorului.</p> <p>Evaluatorul se obligă să respecte confidențialitatea informațiilor obținute ca urmare a relațiilor profesionale, va comunica numai clientului valorile rezultate în urma evaluării sau alte informații considerate de comun acord ca fiind confidențiale.</p> <p>Obligația respectării principiului confidențialității continuă chiar și după încheierea relației dintre evaluatorul autorizat și client.</p>
CMBU	<p>Pentru amplasamentul proprietății subiect cea mai bună utilizare admisă o poate reprezenta:</p> <p><i>Activități spații depozitare</i></p>
Tip abordare utilizată	<p>În prezentul raport de evaluare s-a utilizat, în vederea estimării valorii de piață a proprietății subiect, în cadrul evaluării terenului, metoda comparației directe prin intermediul tehnicii cantitative a analizei pe perechi de date.</p>



RAPORT DE EVALUARE
PETCU RELU CRISTIAN – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

Concluzia asupra valorii	În urma utilizării metodei comparației directe, valoarea estimată pentru proprietatea subiect (mp) este de 8 euro/mp sau 39,58 lei/mp (8 x 4,9471) conform conversiei utilizate la data evaluării 1 euro= 4,9471 lei, iar pentru întreaga proprietate (5.176 mp) $V_t = 5.176 \text{ mp} \times 39,58 \text{ lei/mp} = 205.000 \text{ lei}$
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARĂ SUBIECT 205.000 LEI	

GLOSAR TERMENI UTILIZAȚI

DEFINIȚIA ANUMITOR TERMENI DIN PREZENTUL RAPORT DE EVALUARE	
Amplasament	Terenul care este amenajat astfel încât este pregătit pentru o anumită utilizare.
Alocarea valorii	Procesul prin care valoarea unei proprietăți imobiliare este separată în valoarea construcției și valoarea terenului.
Elemente de comparație	Caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale bunului, care determină diferențele dintre prețurile bunurilor comparabile.
Proprietate comparabilă	Proprietatea care a făcut subiectul unei vânzări sau a unei oferte active recente și care are caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).
Piață activă	O piață pentru care se înregistrează suficiente tranzacții astfel încât se poate stabili o valoare de piață pentru bunurile specifice acelei piețe.
Teren viran	Teren pe care nu au fost făcute amenajări. Terenul în starea sa naturală înainte de nivelare, de construire, de parcelare sau de instalare utilităților.
Utilizator desemnat	Clientul și orice terță parte, așa cum au fost ei identificați de către evaluator, prin nume sau tip, în baza comunicării cu clientul, căreia i se acordă de către evaluator, în scris, dreptul de a utiliza, în anumite condiții, raportul de evaluare.



RAPORT DE EVALUARE
PETCU RELU CRISTIAN – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

CAPITOLUL I- TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

IDENTIFICAREA ȘI CERTIFICAREA EVALUATORULUI

CONFORMARE SEV

Conform Standardului de Evaluare SEV 100 Cadrul general (IVS- Cadrul general). „Evaluările trebuie să fie efectuate de către o persoană fizică sau juridică ce posedă abilitățile tehnice, experiența și cunoștințele adecvate despre subiectul evaluării, despre piața (piețele) pe care acesta se comercializează și despre scopul evaluării.”

Evaluatorul a fost definit ca „o persoană fizică, un grup de persoane fizice sau o persoană juridică care posedă calificările, abilitatea și experiența necesare pentru efectuarea unei evaluări în mod obiectiv, nepărtinitor și competent”.

DATE DE IDENTIFICARE

Nume și prenume : PETCU RELU- CRISTIAN

Nr. telefon : 0744596153

Adresa email : relupetcu@gmail.com

Identificare fiscală : titular al PFI Petcu E Relu Cristian- Evaluator și Asistent în Brokeraj, cu sediul în municipiul Caracal, județul Olt, strada 1 Decembrie 1918, nr. 19, CIF 34016575

COMPETENȚA PROFESIONALĂ

Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR conform legitimație nr. 18201

Specializare: Evaluări de bunuri imobile (EPI)

OBIECTIVITATE

-Evaluatorul confirmă faptul că poate oferi o evaluare obiectivă, independentă și imparțială, folosindu-și toate cunoștințele și abilitățile profesionale necesare în a oferi clientului și utilizatorului (lor) acestui raport, servicii competente bazate pe practicile, legislația și reglementările actuale, în concordanță cu standardele de evaluare a bunurilor aprobate de ANEVAR;

-Evaluatorul menționează că analizele, opiniile și concluziile prezentate în acest raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prevăzute pe parcursul său, folosindu-se de raționamente imparțiale și profesionale, care trebuie privite din optica aplicării lor într-un mediu transparent care minimizează influența oricăror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;

INTEGRITATE

-Evaluatorul declară că nu are nici un interes sau o legătură personală/materială cu subiectul evaluării sau cu celelalte părți implicate în evaluare și nu există niciun alt factor care ar putea restrânge abilitatea evaluatorului de a efectua o evaluare obiectivă și nepărtinitoare;

-Onorariul perceput de evaluatorul autorizat pentru activitatea de evaluare desfășurată în prezentul raport, nu este exprimat ca procent din valoarea estimată, nu este condiționat de mărimea valorii propuse și nu depinde de realizarea unui eveniment sau beneficiu viitor.

CONFIDENȚIALITATE

-Evaluatorul declară că respectă confidențialitatea informațiilor obținute ca urmare a relațiilor profesionale și se obligă să nu divulge astfel de informații terților fără a avea autoritate specifică (dacă nu există dreptul legal sau profesional sau datoria legală sau profesională de a divulga) și să nu folosească informațiile în avantajul personal sau al unor terțe părți.



RAPORT DE EVALUARE
PETCU RELU CRISTIAN - EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

IDENTIFICAREA CLIENTULUI

CONFORMARE SEV

Conform Standardului de Evaluare SEV 101 Termenii de referință ai evaluării: „Când se determină forma și conținutul raportului este important să se precizeze entitatea (entitățile) pentru care se realizează evaluarea, astfel încât să se asigure că forma și conținutul raportului corespund necesităților acestor utilizatori.”

REPER JUSTIFICATIV

Clientul prezentului raport de evaluare a fost identificat conform solicitării de întocmire a unui raport de evaluare achiziția din catalogul electronic SICAP cu cod de identificare DA30470363 și a Contractului de prestări servicii nr. 26773/28.04.2022

DATE IDENTIFICARE CLIENT

UAT MUNICIPIUL CARACAL cu sediul în Caracal, str. Piața Victoriei nr. 10 CUI 4395175

IDENTIFICAREA TUTUROR UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

CONFORMARE SEV

Conform Standardului de Evaluare SEV 101 Termenii de referință ai evaluării: „Este important să se înțeleagă dacă raportul are și alți utilizatori desemnați, care este identitatea acestora și care sunt nevoile lor, pentru a se asigura că forma și conținutul raportului răspund necesităților acestor utilizatori”

UTILIZATORI DESEMNAȚI

UAT MUNICIPIUL CARACAL cu sediul în Caracal, str. Piața Victoriei nr. 10 CUI 4395175

IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII

CONFORMARE SEV

Conform Standardului de Evaluare SEV 101 Termenii de referință ai evaluării: „Activul subiect al evaluării trebuie clar identificat”

IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII

Conform practicii uzuale, în prezentul raport de evaluare, activul supus evaluării va mai fi numit și proprietatea subiect.

Teren intravilan, situat în Municipiul Caracal, Strada Silozului nr. 24, județul Olt, în suprafață de 5.176 mp, identificat cu nr. cadastral 59279



RAPORT DE EVALUARE
PETCU RELU CRISTIAN – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

MONEDA EVALUĂRII

CONFORMARE SEV

Conform Standardului de Evaluare SEV 101 Termenii de referință ai evaluării: *„Trebuie să se stabilească moneda în care se va exprima valoarea din raport sau concluzia finală asupra valorii.”*

MONEDA EVALUĂRII

Conform solicitării emise de client și în concordanță cu respectarea legislației naționale în domeniul financiar-fiscal, moneda în care va fi estimată valoarea, în prezentul raport de evaluare, este moneda națională leul (RON).

Pentru orice prețuri de ofertă ale proprietăților comparabile, exprimate în moneda euro, s-a utilizat conversia cursului de schimb BNR din data 05.05.2022, 1 euro= 4,9471 lei.

SCOPUL EVALUĂRII

CONFORMARE SEV

Conform Standardului de Evaluare SEV 101 Termenii de referință ai evaluării: *„Scopul pentru care este efectuată evaluarea trebuie prezentat în mod clar, deoarece este important ca valoarea recomandată să nu fie utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel stabilit. De regulă, scopul evaluării va influența sau va determina tipul/tipurile valorii ce urmează a fi utilizat(e).”*

SCOPUL EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare este întocmit, la cererea clientului, în vederea informării privind estimarea unei valori de piață pentru bunul imobil de tip teren intravilan situat în municipiul Caracal str. Silozului nr. 24, în scopul concesiunii.

TIPUL DE VALOARE UTILIZATĂ

CONFORMARE SEV

Conform Standardului de Evaluare SEV 104 Tipuri ale valorii: *„Tipurile valorii (denumite uneori standarde ale valorii) descriu ipotezele fundamentale pe care se bazează valorile raportate. Este esențial ca tipul (sau tipurile) valorii să fie adecvat(e) termenilor de referință și scopului evaluării, deoarece tipul valorii poate influența sau dicta selectarea metodelor de evaluare, a datelor de intrare și a ipotezelor și, în final, concluzia evaluatorului asupra valorii.”*

TIPUL VALORII UTILIZATE ȘI DEFINIȚIA ACESTEIA

Având în vedere scopul prezentat al acestui raport, procesul de evaluare desfășurat în vederea realizării sale, este concentrat pe stabilirea unei **valori de piață** privitor la proprietățile aflate în patrimoniul clientului.

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

Definiția valorii de piață trebuie aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual:

(a), „suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătitibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține



RAPORT DE EVALUARE

PETCU RELU CRISTIAN – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț care se poate obține în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț care se poate obține în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de leaseback, compensări sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibil doar unui proprietar sau cumpărător specific.

(b) *„un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)”* se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.

(c) *„la data evaluării”* cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.

(d) *„între un cumpărător hotărât”* se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”.

(e) *„și un vânzător hotărât”* nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar putea fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.

(f) *„într-o tranzacție nepărtinitoare”* se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.

(g) *„după un marketing adecvat”* înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț care se poate obține în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de valorificare prin vânzare este considerată a fi acea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat un timp corespunzător pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

(h) *„în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent”* presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și



RAPORT DE EVALUARE
PETCU RELU CRISTIAN – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

(i) „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este forțată în mod nejustificat să o facă.

DATA EVALUĂRII

CONFORMARE SEV

Conform Standardului de Evaluare SEV 101 Termenii de referință ai evaluării: „Data evaluării trebuie specificată. Dacă data evaluării diferă de data emiterii raportului de evaluare sau de data la care urmează să se facă sau să se finalizeze investigațiile, atunci ar trebui să se facă o distincție clară între aceste date.”

DATA INSPECȚIEI LA FAȚA LOCULUI

Inspecția la fața locului a fost efectuată în data de 05.05.2022 de către evaluator în prezența reprezentantului clientului dna. Georoceanu Marinela Sanda.

DATA EVALUĂRII

Pentru prezentul raport de evaluare, data la care este valabilă opinia estimată asupra valorii de piață a proprietății subiect este considerată 5 Mai 2022

DATA RAPORTULUI DE EVALUARE

Data la care s-a emis prezentul raport de evaluare și a fost transmis clientului este 10.05.2022.

NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚII EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA

CONFORMARE SEV

Conform Standardului de Evaluare SEV 101 Termenii de referință ai evaluării: „Oricare limitare sau restricție a inspecției, investigației și/sau a analizei din cadrul misiunii de evaluare trebuie identificată. Dacă nu sunt disponibile informații relevante, deoarece condițiile misiunii de evaluare restricționează investigațiile, trebuie identificate aceste restricții, precum și oricare ipoteză sau ipoteză specială necesară, formulată pe baza acestor restricții”

NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚII EVALUATORULUI

-prezentul raport de evaluare a fost conceput urmărindu-se corelarea sferei misiunii de evaluare cu relevanța datelor de intrare, prin utilizarea raționamentului profesional realizat într-un mod care promovează transparența și minimizează influența oricărui factori subiectivi asupra procesului evaluării;

-la elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane;

-inspecția la fața locului a fost efectuată prin identificarea și vizitarea amplasamentului, în prezența clientului, ocazie prin care s-a urmărit examinarea vizuală non-invazivă a proprietății subiect și a caracteristicilor relevante ale bunului evaluat.



RAPORT DE EVALUARE
PETCU RELU CRISTIAN – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

CONFORMARE SEV

Conform Standardului de Evaluare SEV 101 Termenii de referință ai evaluării: „*Trebuie specificate natura și sursa oricăror informații pe care se va baza evaluarea, precum și amploarea oricărei verificări a informațiilor ce urmează a fi făcută pe durata procesului de evaluare.*”

SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE ÎN PROCESUL EVALUĂRII

Principalele surse de informații din prezentul raport de evaluare:

- documentele și actele puse la dispoziție de client;
- legi și acte normative privitor la drepturile de proprietate domeniului public al statului și legislația financiar- contabilă a instituțiilor publice din România;
- informații furnizate de agenții imobiliare din zonă sau culese din anunțurile de publicitate ale publicațiilor și mass-media locale, website-uri de publicitate imobiliară, informații culese de evaluator din aria de piață studiată, și de la terțe persoane intervievate;
- manual „Evaluarea proprietății imobiliare” ANEVAR ediția 2019, manual „Evaluarea terenurilor” seminar de pregătire continuă, editura IROVAL București 2018;
- standarde de evaluare a bunurilor 2022;
- inspecția la fața locului efectuată de evaluator în prezența clientului;
- cărți de specialitate: Inspecția proprietăților în scopul evaluării- editura IROVAL București 2011, Evaluarea proprietății imobiliare- Aplicații, editura IROVAL și INVEL Multimedia București 2012, Legea 99/2013 pentru aprobarea OG 24/ 2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- baza de date a evaluatorului.

IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

CONFORMARE SEV

Conform Standardului de Evaluare SEV 101 Termenii de referință ai evaluării: „*Trebuie specificate toate ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative, formulate pe durata realizării și raportării evaluării.*”

IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Aspectele juridice privitoare la dreptul de proprietate se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de client. În acest raport, pentru evaluare se consideră dreptul deplin asupra proprietății, aflată în proprietatea privată a clientului; aceasta presupune că pe rolul instanțelor de judecată nu se află niciun dosar care se referă la revendicări ale dreptului de proprietate parțiale sau totale, dezmembrări, alte litigii privitoare la orice parte componentă a amplasamentului supus procesului de evaluare;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai documentele, datele și informațiile care le-a avut la dispoziție și la care a avut acces, neexcluzând posibilitatea existenței sau apariției și altor informații de care nu avea cunoștință la data evaluării;

❖ Evaluatorul nu a efectuat o măsurătoare topometrică a proprietății, considerându-se limitele proprietății cele precizate de client, la fața locului, și cele înscrise în documentele, schițele și releveele puse la dispoziție, care sunt efectuate de experți autorizați în domeniu;

❖ În acest raport, evaluarea este făcută în ipoteza că amplasamentul corespunde deplin



RAPORT DE EVALUARE PETCU RELU CRISTIAN - EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

condițiilor de mediu și nu se află într-o zonă cu pericole iminente de inundații sau alunecări de teren;

❖ Pe parcursul procesului de evaluare nu a fost realizată niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor pe amplasamentul studiat. Cu ocazia inspecției amplasamentului nu am fost informați despre existența vreunor contaminații. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății solului care să influențeze valoarea sa. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe amplasamentul proprietății subiect sau orice alt amplasament vecin, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

❖ În acest raport de evaluare este considerat amplasamentul ca neavând alte conducte subterane de traversare decât cele de utilitate ce deservesc proprietatea;

❖ Prezentul raport de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea; toate opiniile și estimările făcute de evaluator în prezentul raport se referă strict la proprietatea evaluată sau la comparația diferitelor elemente ale proprietății subiect cu proprietăți comparabile din aria de piață, orice divizare a valorii pe interese fracționate ale terților va invalida valoarea estimată, exprimată în acest raport;

❖ Informațiile furnizate de terțe părți, folosite în procesul de evaluare, sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții de acuratețe, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

❖ Persoana care primește o copie a prezentului raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator;

❖ Concluziile prezentate în acest raport de evaluare sunt valabile doar la data evaluării, și nu anterior sau posterior acesteia;

❖ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, decât în limita celor prevăzute în contractul de prestări servicii încheiat cu clientul;

❖ Selectarea metodelor de evaluare cât și aplicarea acestora s-a făcut având în vedere condițiile economice ale pieței imobiliare a zonei la momentul evaluării, astfel încât valoarea estimată să fie cât mai probabilă și cât mai apropiată de cea la care va fi încheiată tranzacția.

IPOTEZE SPECIALE

❖ Evaluatorul nu a avut la dispoziție certificatul de urbanism privitor la proprietatea subiect în consecință pentru orice alte impedimente urbanistice sau restricții legale care ar putea fi identificate ulterior datei evaluării, vor conduce către reanalizarea valorii estimate în prezentul raport de evaluare.

TIPUL RAPORTULUI

CONFORMARE SEV

Conform Standardului de Evaluare SEV 101 Termenii de referință ai evaluării: „ *Tipul raportului care va fi elaborat: Trebuie descris formatul raportului, adică modul în care va fi comunicată valoarea.*”

TIPUL RAPORTULUI ELABORAT

Prezentul raport de evaluare este de tip descriptiv, în formă scrisă.



RAPORT DE EVALUARE
PETCU RELU CRISTIAN – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

RESTRICTII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

CONFORMARE SEV

Conform Standardului de Evaluare SEV 101 Termenii de referință ai evaluării: „Când este necesar sau de dorit să se restricționeze utilizarea evaluării sau a celor care pot să se bazeze pe aceasta, trebuie specificat în mod clar care sunt utilizatorii desemnați și care sunt restricțiile.”

RESTRICTII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

Conform reglementărilor legale în vigoare prezentul raport de evaluare reprezintă un înscris cu sarcini de confidențialitate între evaluator și client și va fi utilizat numai în scopul precizat în contractul dintre părți, fiind exclusă publicarea acestuia, sub orice formă sau folosirea sa, de către client, în alte scopuri (ipoteci bancare, litigii judecătorești, justificări pentru terți, etc.).

Intrarea în posesia unei copii a prezentului raport de evaluare nu implică dreptul de publicare sau mediatizare (în special concluzii referitoare la valori) al acestuia, fără acordul scris prealabil al evaluatorului.

Evaluatorul se obligă să respecte confidențialitatea informațiilor obținute ca urmare a relațiilor profesionale, va comunica numai clientului valorile rezultate în urma evaluării sau alte informații considerate de comun acord ca fiind confidențiale.

Obligația respectării principiului confidențialității continuă chiar și după încheierea relației dintre evaluatorul autorizat și client.

**DECLARAȚIA DE CONFORMITATE A EVALUĂRII CU
STANDARDELE DE EVALUAREA BUNURILOR**

CONFORMARE SEV

Conform Standardului de Evaluare SEV 100 Cadrul general (IVS- Cadrul general): „Atunci când se afirmă că o evaluare va fi sau că a fost efectuată în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, înseamnă că implicit evaluarea a fost elaborată în conformitate cu Standardele relevante de evaluare a bunurilor aprobate de ANEVAR”

Evaluatorul va estima gradul de adecvare al tuturor datelor de intrare semnificative.

STANDARDE DE EVALUARE UTILIZATE

Standardele și Ghidurile de Evaluare ANEVAR folosite și respectate în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

Standard de evaluare SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general),
Standard de evaluare SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101),
Standard de evaluare SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102),
Standard de evaluare SEV 103 – Raportare (IVS 103),
Standard de evaluare SEV 104- Tipuri ale valorii (IVS 104),
Standard de evaluare SEV 105- Abordări și metode de evaluare,
Standard de evaluare SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400),
Ghid de evaluare GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile;
Standard de evaluare SEV 400- Verificarea evaluării.

DEVIERI DE LA SEV

Nu sunt



CAPITOLUL II PREZENTAREA DATELOR

DATE PRIVIND SITUAȚIA JURIDICĂ A ACTIVULUI

DREPTURI DE PROPRIETATE

CONFORMARE SEV

Conform Standardului de Evaluare SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400): „Principiile conținute în Standardele generale se aplică la evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare.

Un drept asupra proprietății imobiliare conferă titularului posesia, folosința și dispoziția asupra terenului și construcțiilor.”

DOCUMENTAȚIE JUSTIFICATIVĂ

Proprietatea subiect este în proprietatea exclusivă a UAT Municipiul Caracal- domeniul privat, conform HCL 149/31.10.2019 completat cu HCL nr. 168/27.12.2021 (vezi Anexa 1, pag. 35-37).

CONCLUZII DREPTURI DE PROPRIETATE

Clientul deține un drept real absolut asupra proprietății subiect.

DATE PRIVIND ACTIVUL/PROPRIETATEA SUBIECT

CONFORMARE SEV

Conform celor stipulate în Standardelor de Evaluare a bunurilor, ghidul GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile: „Datele despre proprietatea imobiliară subiect includ, fără a se limita la acestea: informații despre teren, construcții, caracteristici fizice, date despre venituri și cheltuieli, istoricul proprietății imobiliare subiect și al utilizării acesteia și alte informații considerate a fi relevante de către participanții de pe piață.”

DATE PRIVIND SITUAȚIA CADASTRALĂ

Teren intravilan situat în Municipiul Caracal Strada Silozului nr. 24, proprietatea este intabulată în Cartea Funciară 59279 Caracal cu nr. cadastral 59279 conform extras de carte funciară pentru informare (vezi Anexa 1, pag. 38-40).

DESCRIEREA CARACTERISTICILOR FIZICE

Amplasamentul proprietății subiect este localizat în zona periferică de nord-est a localității, în proximitatea stației CFR, într-o zonă cu caracter industrial și comercial.

- dimensiunea și forma amplasamentului:
amplasamentul are o dimensiune de 5.176 mp. conform extras de carte funciară pentru informare (vezi Anexa 1, pag. 38-40) și are o formă geometrică neregulată;
- vecinătăți, granițe de hotar: la nord cu proprietate privată SC Romsiloz Cereale SRL, la sud cu proprietate domeniul privat UAT Municipiul Caracal, la vest cu Str. Silozului iar la vest cu teren domeniul privat UAT Municipiul Caracal. Pe toate laturile de vecinătate granițele sunt împrejmuite cu gard betonat intrarea pe amplasament efectuându-se dinspre latura vestică.
- deschidere: latura vestică are o lungime de aproximativ 65 m și o poartă de acces pe o lungime de aproximativ 10 metri.
- categoria de folosință: curți-construcții

RAPORT DE EVALUARE
PETCU RELU CRISTIAN – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

- influența colțului: nu este cazul
- parcelarea: nu este cazul
- terenul în surplus și terenul excedentar: nu este cazul
- topografia: parțial teren cu denivelări
- analiza solului: nu au fost efectuate studii privind contaminarea sau calitatea solului pe amplasamentul studiat și nu au fost identificate cauze sau indicii care ar determina o contaminare a solului.
- utilitățile: la limita proprietății
- îmbunătățirile și amenajările aduse amplasamentului: din inspecția la fața locului nu au fost identificate amenajări deosebite aduse amplasamentului, dimpotrivă se observă o abundență vegetație neproductivă (buruieni) presupune costuri suplimentare în a aduce la stadiul de amplasament;
- construcții pe amplasament: pe amplasament se regăsesc urme de platforme betonate sau posibil clădiri din care a rămas numai podeaua betonată, atât pe latura nordică cât și pe cea vestică și sudică; pe latura estică a amplasamentului se regăsește o construcție cu zidărie cărămidă și podea betonată care însă nu mai are acoperiș și tocărie
- mediul înconjurător: proprietatea beneficiază de proximitatea la un drum betonat cu uz public în partea vestică.



**RAPORT DE EVALUARE
PETCU RELU CRISTIAN – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR**

PLANȘE FOTOGRAFICE



VEDERE AMPLASARE ÎN STRADA SILOZULUI



VEDERE AMPLASAMENT STRADA SILOZULUI



VEDERE INTRARE AMPLASAMENT

RAPORT DE EVALUARE
PETCU RELU CRISTIAN – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR



VEDERE LATURA NORDICĂ



VEDERE LATURA SUDICĂ



VEDERE LATURA VESTICĂ

RAPORT DE EVALUARE
PETCU RELU CRISTIAN - EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR



VEDERE LATURA ESTICĂ



PLATFORMĂ BETONATĂ LATURA NORDICĂ



PLATFORMĂ BETONATĂ LATURA SUDICĂ ȘI VESTICĂ

**RAPORT DE EVALUARE
PETCU RELU CRISTIAN - EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR**



CONSTRUCȚIE ȘI PLATFORMA BETONATA LATURA ESTICĂ



VEDERE PE AMPLASAMENT DINSPRE NORD



VEDERE PE AMPLASAMENT DINSPRE VEST

RAPORT DE EVALUARE
PETCU RELU CRISTIAN – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ

CONFORMARE SEV

Conform Ghidului de Evaluare GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile: „Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect.

Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop.”

DESCRIEREA ARIEI DE PIAȚĂ

Referitor la subiectul prezentului raport de evaluare, proprietatea imobiliară analizată se află situată în municipiul Caracal, județul Olt. În continuare vom prezenta o serie de date cu caracter fizic și socio- economic ale municipiului Caracal, prezentate în PUG al localității, caracteristice ariei de piață abordate.

Coordonatele geografice care se intersectează în municipiul Caracal sunt: paralela 44 de grade și 7 minute latitudine nordică și meridianul 24 de grade și 21 minute longitudine estică. La nivelul căilor de comunicație, Caracalul este nodul de intersecție al căilor rutiere și feroviare care fac legăturile dinspre sud spre nord de-a lungul văii Oltului de la Corabia spre Slatina- Drăgășani- Rm. Vâlcea și pe direcția E-V Craiova-Roșiorii de Vede- București. Ca și relief municipiul Caracal aparține Câmpiei Române, subunitate a Câmpiei Olteniei, în marginea estică a subdiviziunii geografice numită Câmpul Leu-Rotunda. Acest câmp este o prelungire spre sud a Piemontului Getic și are aspect peninsular fiind înconjurat la est de Olt, la sud de Dunăre și la vest de Jiu. Media altitudinii reliefului este de 95 m, cea maximă întâlnită în nord-vestul orașului este de 137 m în dealul Foișorul Caracal, iar altitudinea minimă este de 90,9 m, întâlnită în estul orașului, către valea Oltului.

Date climatice: zona geografică în care se află orașul Caracal are un climat temperat continental, cu ușoare influențe submediteraneene. Temperatura medie anuală este de 11 °C; temperatura minimă absolută este de - 31°C; temperatura maximă absolută este de + 40.5°C; Regimul precipitațiilor este deficitar (400 - 500 mm), cu perioade lungi de secetă (80 - 100 zile) întâlnite de obicei la începutul și sfârșitul perioadei de vegetație.

Situația hidrografică a orașului este următoarea: pârâul Gologan, denumit de localnici și pârâul Caracal, își are obârșia în satul Grozăvești, comuna Drăghiceni fiind singura apă permanentă de suprafață din teritoriul administrativ al municipiului Caracal. Pârâul are direcția de scurgere NV-SE și străbate orașul prin zona centrală, îndreptându-se spre râul Olt, care-i colectează apele și cu care confluează la sud de localitatea Stoenesti. În mare parte cursul pârâului Gologan a fost canalizat, pentru o mai bună igienizare a orașului. Pentru a deversa apa cât mai curată în râul Olt a fost necesară construirea unei stații de epurare în partea de est a orașului.

Date de risc seismic: municipiul Caracal se situează conform zonărilor macroseismice din SR 11 100/1-93 în zona de intensitate macroseismică I = 71 (șapte) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani. Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100/1 - 2006 teritoriul municipiului Caracal prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0.16g$, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani, cu perioada de control a spectrului de răspuns $T_c = 1.00$ sec.

Din punct de vedere demografic, orașul a avut o evoluție descendentă după 1990, pierzând 10.457 locuitori între recensământul din 1992 și 2011 (-36% față de efectivul reper din 1992).



RAPORT DE EVALUARE
PETCU RELU CRISTIAN - EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

An recensăm 1930 1948 1956 1966 1977 1992 2002 2011
Nr. locuitori 14.950 17.892 19.082 22.714 30.408 39.130 34.625 28.673

Sursa: Direcția Județeană de Statistică Olt

Se poate afirma că nu scăderea în sine a numărului populației reprezintă factorul cel mai îngrijorător, ci faptul că acestei evoluții i se asociază o degradare continuă a structurii pe vârste datorată procesului de îmbătrânire a populației. Acest fapt al regresiei demografice este legat, în principal și de structura gradului de ocupare a forței de muncă. În sectorul industrial, față de perioada de referință 1990, au dispărut întreprinderi precum: Întreprinderea de Anvelope, Fabrica de conserve, Fabrica de produse lactate, Întreprinderea de producerea, prelucrarea și industrializarea cărnii iar cea mai mare unitate locală din acel an Întreprinderea de vagoane (care avea la acel moment 3.000 de angajați, funcționează în prezent la o capacitate minimă cu aproximativ 300 de angajați. În prezent cele mai importante unități economice de pe raza municipiului Caracal sunt în domeniul tricotajelor și producției textile în lohn, domeniul construcțiilor, prelucrării produselor legumicole, distribuției de combustibili gazeificați, comerțului.

CONCLUZII DESPRE ARIA DE PIAȚĂ ANALIZATĂ

Din punct de vedere al tranzacțiilor imobiliare municipiul Caracal a cunoscut în ultima perioadă, asemeni întregii regiuni și a țării, o scădere a numărului acestora datorate perioadei de criză economică și a înăsprii condițiilor de finanțare bancară, perioadă în care și prețurile proprietăților tranzacționate au cunoscut o scădere cu 30-40 % (conform datelor Direcției de Statistică a județului Olt) dar și proprietățile expuse spre vânzare au rămas în această poziție o perioadă mai lungă de timp. Deși scăderile de preț din ultimii ani sunt evidente, vânzătorii par să fi acceptat mai greu noile reguli, motiv pentru care piața a fost multă vreme blocată.

DATE PRIVIND PROPRIETĂȚILE COMPARABILE

CONFORMARE SEV

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, Glosar 2020 proprietatea comparabilă este „Proprietatea care a făcut subiectul unei vânzări sau a unei oferte active recente și care are caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).”

PROPRIETĂȚI COMPARABILE ÎN ARIA DE PIAȚĂ ANALIZATĂ

Nr. crt.	Adresa, localizare	Preț	Suprafață	Observații
1.	Teren intravilan 1 Decembrie 1918, nr. tel. Contact 0724734718/ Mihai	9€/mp	4882 mp	deschidere 46m, utilități la limita proprietății, forma neregulata
2.	Teren Str Craiovei, tel. Contact 0762739773/ Gabriel	11€/mp	5000 mp	utilitati la limita proprietății, forma neregulata
3.	Teren str Lalelelor, tel. contact 0767481258/ Mihai Gramnea	11€/mp	5000 mp	utilități la limita proprietății, forma neregulata
4.	Teren str. DN54, tel. 0762739621/ Adrian Agentie	8€/mp	5112 mp	negociabil, utilități la limita proprietății,forma neregulata



RAPORT DE EVALUARE
PETCU RELU CRISTIAN – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

CONCLUZII DESPRE ARIA DE PIAȚĂ STUDIATĂ

În procesul de evaluare a unei proprietăți imobiliare, una din trăsăturile principale o reprezintă determinarea, înțelegerea și analiza pieței imobiliare din aria de piață.

În prezent putem spune că piața imobiliară este una în care predomină oferta și aici ponderea deținând-o proprietățile tip apartament în blocurile de locuințe. În ceea ce privește tranzacțiile pentru proprietățile imobiliare de tip industrial sau comercial, acestea au un nivel redus de tranzacționare, în primul rând datorită inexistenței pe piață a cererii.

Ultimele tranzacții considerate mai de anvergură în acest sector al pieței imobiliare a fost achiziția unui teren în suprafață de 8.000 mp (în anul 2013) pentru construirea unui supermarket sau închirierea unui teren cu hală industrială (în anul 2011) pentru deschiderea unei întreprinderi pentru cabluri auto a companiei Yazaki (cu producție specială pentru fabrica Ford de la Craiova).

Pe plan local, administrația publică a prezentat o serie de proiecte ce privesc dezvoltarea infrastructurii, atât rutiere prin construirea unei șosele de centură cât și de afaceri prin amenajarea unui parc industrial la ieșirea din partea nordică a localității.

Analiza pieței imobiliare în cadrul ariei de piață descrisă mai sus o vom efectua prin prisma componentei imobiliare a ofertei terenurilor libere de construcții necesară pentru evaluarea terenului.

CAPITOLUL III- ANALIZA DATELOR

ANALIZA DE PIAȚĂ

CONFORMARE SEV

Conform Ghidului de Evaluare GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile: „*Analiza de piață presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice unui anumit tip de proprietate. Analiza de piață constă în examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru acel tip de proprietate.*”

CONCLUZII DESPRE PIAȚA IMOBILIARĂ ÎN ARIA DE PIAȚĂ STUDIATĂ

Analiza ofertei. Oferta de terenuri intravilane, în aria de piață studiată, este întinsă ca plajă a prețurilor, totuși oferta de terenuri în zona centrală este aproape minimă, deoarece în centrul localității se găsesc numai cartiere de blocuri de locuit sau proprietăți cu construcții pe ele ce sunt înregistrate drept clădiri istorice sau de patrimoniu, demolarea acestora nefiind posibilă legal datorită protecției legislative a acestor tipuri de construcții. O zonă de terenuri libere a apărut în partea sudică către extravilanul localității, considerată totuși o zonă periferică datorită lipsei unor utilități, a drumurilor neamenajate, a facilităților comerciale, unități de învățământ, transport în comun și a lipsei unor investitori imobiliari care să dezvolte cartiere rezidențiale.

Analiza cererii. Cererea de terenuri intravilane, în aria de piață studiată, este una scăzută, cumpărătorii fiind încă într-o stare de expectativă dar fiind atenți la diferite oferte favorabile ce pot fi achiziționate în scop speculativ. Datorită stării sociale și puterii de cumpărare încă reduse, eventualii cumpărătorii persoane fizice sunt în număr restrâns iar apariția unor societăți comerciale capabile de achiziții de suprafețe mari de teren în scopul investiției ulterioare sau dezvoltării în plan imobiliar se lasă așteptată.

Profilul potențialilor cumpărătorilor actuali, pe piața de terenuri intravilane:

- cumpărătorii vigilenți, cu oarecare potență financiară care studiază atent piața, fiind într-o continuă așteptare de oportunități, vizează îndeosebi amplasamentele din zona A cu construcții vechi,



RAPORT DE EVALUARE PETCU RELU CRISTIAN - EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

demolabile pe ele, la un preț redus, pentru achiziții speculative - cumpărătorii ocazionali, cu un scop investițional, proveniți îndeosebi din rândul persoanelor care muncesc în străinătate, care vizează achiziționarea de terenuri în scopul edificării de construcții rezidențiale pe ele, vizează terenuri libere de construcții eventual cu suprafețe superioare de teren (ce se regăsesc cu precădere în zona B sau periferie), dar de multe ori acești cumpărători sunt grăbiți, nu studiază atent piața, nu urmăresc unele detalii fizice sau deficiențe ascunse la prima vedere ale amplasamentului, fiind mulțumiți de prețurile scăzute de ofertă a acestora.

Echilibrul pieței. Piața terenurilor, în aria studiată, nu este într-un echilibru ponderat, fiind în general o piață a cumpărătorilor, cererea nefiind într-o cantitate relevantă în raport cu oferta iar din punct de vedere al prețurilor există un dezechilibru evident, atât în ceea ce privește stabilirea prețurilor de ofertă cât și în ceea ce privește localizarea din diferitele categorii de zone urbanistice ale localității.

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

CONFORMARE SEV

Conform Standardului de Evaluare SEV 104- Tipuri ale valorii: „ Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. ”

RAȚIONAMENT JUSTIFICATIV

Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Succesiunea de aplicare a celor patru teste asociate celei mai bune utilizări a unui amplasament (permisibilitate legală, posibilitate fizică, fezabilitate financiară, productivitate maximă) se aplică în mod uzual asupra analizei a două aspecte importante: cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber și cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.



Pentru o proprietate imobiliară, analiza celei mai bune utilizări va evidenția alegerea potrivită privită prin ochii cumpărătorului astfel încât proprietatea imobiliară să satisfacă cerințele de preț, profitabilitate și confort în strânsă interdependență cu condițiile urbane, de mediu și comparabilitate a pieței sau mai pe scurt spus cea mai bună utilizare va fi de fapt ceea ce va atrage un cumpărător să aleagă această proprietate.

În plus față de cele patru teste ale analizei CMBU, definiția termenului include în mod implicit ideea că analiza CMBU este privită din două perspective:

RAPORT DE EVALUARE
PETCU RELU CRISTIAN – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

- Utilizarea unei proprietăți în ipoteza că *terenul este liber sau poate deveni liber* prin demolarea oricăror amenajări;
- Utilizarea care ar trebui dată unei *proprietăți construite* (prin transformarea amenajărilor existente, de exemplu, prin lucrări de renovare, conversie sau modificare).

Analiza terenului considerat a fi liber se concentrează asupra utilizărilor alternative, testându-se fiecare utilizare rezonabilă și probabilă din punct de vedere a permisibilității juridice, posibilității fizice, fezabilității financiare și profitabilității maxime, accentul punându-se pe trei posibilități:

- păstrarea amenajărilor existente;
- transformarea amenajărilor, cum ar fi conversia, renovarea sau modificarea;
- demolarea amenajărilor și redevoltarea terenului.

CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea curentă și de toate utilizările potențiale. Valoarea de piață a terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea curentă. Aproape orice clădire poate fi demolată (exceptând monumentele istorice) mai ales în cazul în care aceasta nu mai adaugă valoare terenului.

Testul permisibilității legale

Analiza celei mai bune utilizări referitor la ipoteza terenului liber și a potențialelor sale utilizări s-a efectuat în primul rând din punct de vedere al *permisibilității legale*, prin studierea Planului de Urbanism General al municipiului Caracal și al Regulamentului local de urbanism, aprobat prin HCL Caracal nr. 03/2014 proprietatea subiect situându-se în zona zona I1- ZONA DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE

UTILIZĂRI ADMISE

- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii,
- depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor
- cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren
- parc fotovoltaic
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje;
- stații de alimentare cu carburanți;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților
- depozitari de materiale refoosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- pentru orice utilizari se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;
- amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește nivelurile permise în zonele cu funcțiuni protejate
- amplasarea locuințelor cu excepția celor de serviciu



RAPORT DE EVALUARE
PETCU RELU CRISTIAN – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Condiții de amplasare

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp. și un front minim la stradă de 30,00 metri.

Amplasarea față de aliniament

- constructiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri in cazul strazilor de categoria I si II si 6,0 m in cazul strazilor de categoria a III-a
- la intersecția dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi avand o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

Dintre utilizările ipotetice admise luate în considerare pentru proprietatea subiect s-a efectuat următoarea analiză:

Utilizare ipotetică	Permisibilitate legală	Posibilitate fizică	Fezabilitate financiară	Profitabilitate maximă
Activități industriale productive	DA	NU	x	x
Depozitarea bunurilor și materialelor	DA	DA	DA	DA
Parc fotovoltaic	DA	NU	x	x
Parcaje la sol	DA	DA	DA	NU
Stații de întreținere și reparații auto	DA	DA	NU	x
Stații de alimentare cu carburanți	DA	DA	NU	x
Comerț și alimentație publică	DA	DA	NU	x

Din cele 7 utilizări ipotetice admise din punct de vedere al permisibilității legale, 2 nu au trecut testul posibilității fizice și anume:

-Activități industriale productive care ar necesita construirea de hale și ateliere de producție plus spații de birouri aferente, suprafața de teren a proprietății subiect fiind considerată prea mică pentru necesarul unor astfel de dezvoltări.

-Parc fotovoltaic ar necesita o suprafață extinsă de teren, suprafața de teren a proprietății subiect fiind considerată prea mică pentru necesarul unor astfel de dezvoltări.

Din cele 5 utilizări ipotetice care au trecut cel de-al doilea test al posibilității fizice, 3 nu au trecut testul fezabilității financiare și anume:

-Utilizările ipotetice de stație alimentare cu carburanți, stație întreținere și reparații auto și comerț nu ar avea o fezabilitate financiară sustenabilă datorită faptului că localizarea proprietății subiect este la periferia localității fără un vad comercial adecvat și fără trafic pietonal sau auto corespunzător.

Dintre cele 2 utilizări ipotetice care au trecut testul fezabilității financiare, utilizarea *depozitare de bunuri și materiale* prezintă profitabilitatea maximă care se încadrează și cu specificul utilizărilor din zonă.



RAPORT DE EVALUARE
PETCU RELU CRISTIAN - EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

CONCLUZII

Utilizare actuală

Teren liber

UTILIZAREA DESEMNAȚĂ

Concluzia în privința celei mai bune utilizări privitor la proprietatea subiect este: utilizare spații de depozitare

CAPITOLUL IV- APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE

EVALUAREA TERENULUI

CONFORMARE SEV

Conform Ghidului de Evaluare GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile: „Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.”

DEFINIȚII ȘI APLICABILITATE

Valoarea terenului (amplasamentului) trebuie considerată în termenii celei mai bune utilizări. Terenul este principala sursă pentru orice venit generat de proprietate și are prioritate asupra oricărui venit generat de construcția existentă pe el. Chiar dacă amplasamentul va avea amenajări funcționale la data tranzacției (vânzare/cumpărare, ofertă), valoarea acestuia, bazată pe cea mai bună utilizare a sa, va fi considerată ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară. De asemenea, principiul substituției ne spune că un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un amplasament decât pentru unul similar sau identic ceea ce ne arată că cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Metoda comparației directe este cea mai utilizată metodă, în aplicarea acesteia sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului proprietății subiect.

Tehnicile recunoscute în cadrul comparației directe sunt:

a)tehnici cantitative:

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

b)tehnici calitative:

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri.

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



RAPORT DE EVALUARE
PETCU RELU CRISTIAN – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

Estimarea valorii construcțiilor implică două situații:

a) construcția adaugă valoare terenului

Situație în care trebuie estimată valoarea de contribuție a acestora, care se va deduce apoi din prețul proprietății construite;

b) construcțiile nu adaugă valoare terenului

Situație în care cumpărătorul va suporta costurile de demolare, de eliberare și de pregătire a terenului pentru o nouă utilizare. Într-o astfel de situație este necesară însumarea acestor costuri cu prețul întregii proprietăți.

Alocarea (proporția) este o metodă care se bazează pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției, ambele afirmând că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. Când proprietatea imobiliară subiect include construcții relativ noi, rezultatului acestui raport i se atribuie, în general, mai multă siguranță. În cazul proprietăților cu construcții mai vechi, raportul dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este mai mare. Metoda alocării nu conduce la indicații decisive privind valoarea terenului proprietății subiect, dar poate fi utilizată în stabilirea valorii acestuia când numărul de vânzări de terenuri libere este insuficient, însă există informații despre proprietăți imobiliare construite.

Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când nu sunt disponibile date privind parcele similare de teren liber. Această metodă se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției, care se referă la echilibrul dintre cei patru factori de producție (pământul, capitalul, munca și coordonarea antreprenorială) adică teren, capital, forță de muncă și management. Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când:

1. valoarea construcției este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
2. venitul net din exploatare anual generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
3. pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcția aferentă terenului și
4. există autorizație de construire.

Metoda reziduală poate fi utilizată în cazul în care vânzările de proprietăți comparabile lipsesc sau ca verificare a rezultatelor obținute prin aplicarea metodei comparației directe. Valoarea construcției aferente terenului se estimează în ipoteza că aceasta este nouă (nedepreciată fizic și funcțional) și că reprezintă cea mai bună utilizare a proprietății. Valoarea terenului poate fi calculată atunci când există suficiente date de piață pentru estimarea valorii construcției, a veniturii net anticipate din exploatarea proprietății, cât și pentru extragerea de pe piață a ratelor de capitalizare pentru teren și construcție.

Capitalizarea rentei funciare. Renta funciară poate fi capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată pentru a estima valoarea de piață a terenului. Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare a terenului. Aceasta corespunde valorii câștigului proprietarului terenului și dreptului de folosință. Ratele de capitalizare obținute de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei funciare în valoare de piață a terenului. Această procedură este utilă în cazul în care analiza terenurilor comparabile vândute sau închiriate indică intervalul de variație al rentelor și ratelor de capitalizare.

Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată pentru evaluarea terenurilor libere, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin aplicarea analizei fluxului de numerar actualizat. Terenul respectiv trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată la data evaluării sau să aibă cerere pe piață pe un interval de timp relativ scurt după lansarea ofertei pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar. Metoda utilizează ceea ce se numește



RAPORT DE EVALUARE
PETCU RELU CRISTIAN - EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

scenariul de vânzare en gross către un singur cumpărător, pentru a obține valoarea tuturor parcelelor.

MOD EVALUARE PROPRIETATEA SUBIECT

Pentru evaluarea acestei proprietăți imobiliare (teren) s-a utilizat metoda comparației directe, prin intermediul tehnicii cantitative a analizei pe perechi de date, fiind utilizate proprietățile comparabile 1,2,3 și 4 din grila de date a ariei de piață analizate (vezi pag. 23).

Fișa de colectare a informațiilor de piață relevante

	Pr. subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafața mp.	5.176	4.882	5.000	5.000	5.112
Preț oferta/ vânzare (€/mp)		9	11	11	8
Tipul comparabilei (tranzacție/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Dreptul de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Restricții legale (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Condiții finanțare	echivalente	reglementate	reglementate	reglementate	reglementate
Condiții vânzare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente	curente
Localizare	Strada Silozului periferie	Str 1 Decembrie periferie	Str. Craiovei periferie	Str. Lalelelor periferie	DN54 Zona D
Destinația (utilizarea terenului)	curți construcții Intravilan	curți construcții Intravilan	curți construcții Intravilan	curți construcții Intravilan	curți construcții Intravilan
Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	Stradă betonată	Stradă pietruită	Stradă asfaltată	Stradă asfaltată	Stradă pietruită
Topografie/Relief	plană	plană	plană	plană	plană
Utilități disponibile	La limita proprietății	La limita proprietății	La limita proprietății	La limita proprietății	La limita proprietății
Forma în plan	neregulată	neregulată	neregulată	neregulată	neregulată
Deschidere la drumul de acces	da	da	da	da	da
Teren în exces sau teren în surplus	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Așezarea pe colț	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	-	-	-	-	-

Element de comparație	Proprietate Subiect	Proprietate comp. 1	Proprietate comp. 2	Proprietate comp. 3	Proprietate comp. 4
Element de comparație	Proprietate Subiect	Proprietate comp. A	Proprietate comp. B	Proprietate comp. C	Proprietate comp. D
Preț oferta/vânzare(€/mp)	-	9	11	11	8



RAPORT DE EVALUARE
PETCU RELU CRISTIAN - EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

Marja negociere (10%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)	-0,9	-1,1	-1,1	-0,8
Preț estimat tranzacție (€/mp)	8,1	9,9	9,9	7,2
<i>Explicație ajustare</i> În analiza de piață au fost identificate expuneri spre tranzacționare la un anumit preț de ofertă iar după o anumită perioadă de timp (4-6 luni) acesta a fost diminuat cu o marjă de 5-8%, ajungându-se în momentul tranzacționării (vânzării) ca prețul să scadă cu o marjă de 10-15%. Avându-se în vedere că proprietățile comparabile sunt proprietăți saturate în expunerea spre tranzacționare, marja de negociere a fost estimată la 10%.				
<i>ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII</i>				
<i>Dreptul de proprietate transmis</i>	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare €/mp	0	0	0	0
Preț ajustat (€/mp)	8,1	9,9	9,9	7,2
<i>Restricții legale</i>	nu sunt	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare €/mp	0	0	0	0
Preț ajustat (€/mp)	8,1	9,9	9,9	7,2
<i>Condiții finanțare</i>	reglementate	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare €/mp	0	0	0	0
Preț ajustat (€/mp)	8,1	9,9	9,9	7,2
<i>Condiții de vânzare</i>	nepărtinitoare	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare €/mp	0	0	0	0
Preț ajustat (€/mp)	8,1	9,9	9,9	7,2
<i>Condiții de piață</i>	curente	curente	curente	curente
Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare €/mp	0	0	0	0
Preț ajustat (€/mp)	8,1	9,9	9,9	7,2
<i>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII</i>				
<i>Localizare</i>	periferie	periferie	periferie	periferie
Comparativ cu subiectul	periferie	periferie	periferie	periferie
Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%	+11%
Cuquantum ajustare valoric €/mp	0	0	0	+0,8
Preț ajustat (€/mp)	8,1	9,9	9,9	8,0



RAPORT DE EVALUARE
PETCU RELU CRISTIAN – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

Explicație ajustare Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății subiect. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate localizării într-o zonă. Proprietățile comparabile B și C diferă numai în funcție de localizare. Ajustarea pentru localizare poate fi calculată după cum urmează:
 $(36€ - 27€) / 27€ = 0,33$ sau 30%

Ajustarea pentru localizare reprezintă diferența cu cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă mai favorabilă sau mai puțin favorabilă față de proprietatea subiect. În cazul nostru, față de amplasarea proprietății subiect (într-o zonă semicentrală) prețul proprietății comparabile C (localizată periferic deci inferior proprietății subiect) se va ajusta pozitiv cu 30%.

CARACTERISTICI FIZICE

<i>Suprafață</i>	5.176	4882	5000	5000	5112
Comparativ cu subiectul		similară	similară	similară	similară
Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare valoric €/mp		0	0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		8,1	9,9	9,9	8,0

Explicație ajustare Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. Ajustarea pentru suprafață poate fi o ajustare procentuală și reprezintă diferența cu cât ar plăti un cumpărător tipic mai mult sau mai puțin pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru toate celelalte proprietăți comparabile au o suprafață mai mare comparativ cu cea a proprietății subiect și din acest punct de vedere toate proprietățile comparabile sunt superioare proprietății subiect și se vor ajusta negativ cu 10%

<i>Amenajări exterioare ale drumului de acces</i>	stradă betonată	stradă pietruită	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă pietruită
Comparativ cu subiectul		similară	superioara	superioară	similară
Cuquantum ajustare %		0%	-18%	-18%	0%
Cuquantum ajustare valoric €/mp		0	-1,8	-1,8	0
Preț ajustat (€/mp)		8,1	8,1	8,1	8,0

Explicație ajustare Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății subiect. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către acestea. Ajustarea pentru tipul de drum de acces poate fi o ajustare procentuală și reprezintă diferența cu cât ar plăti un cumpărător tipic mai mult sau mai puțin pentru o proprietate care beneficiază de acces dintr-un drum amenajat superior sau inferior celui specific proprietății subiect.

În cazul nostru, față de tipul amenajării drumului de acces către proprietatea subiect (stradă asfaltată) prețul proprietăților comparabile A, B și C al căror drum de acces este amenajat inferior (drum neasfaltat sau pietruit) se vor ajusta pozitiv cu 10%

<i>Topografia/Relief</i>	plană	plană	plană	plană	plană
Comparativ cu subiectul		similară	similară	similară	similară
Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%



RAPORT DE EVALUARE
PETCU RELU CRISTIAN - EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

Cuquantum ajustare valoric €/mp	0	0	0	0
Preț ajustat (€/mp)	8,1	8,1	8,1	8,0
<i>Utilități disponibile</i> la limita propr	la limita propr	la limita propr	la limita propr	la limita propr
Comparativ cu subiectul	similară	similară	similară	similară
Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare valoric €/mp	0	0	0	0
Preț ajustat (€/mp)	8,1	8,1	8,1	8,0
<i>Explicație ajustare</i>	nu este cazul			
<i>Ajustare brută valoric (€)</i>	0	1,8	1,8	0,8
<i>Ajustare brută procentuală (%)</i>	0	18	18	11
<i>Ajustare netă valoric (€)</i>	0	-1,8	-1,8	+0,8
<i>Ajustare netă procentuală (%)</i>	0	-18	-18	+11
<i>Numărul de ajustări</i>	0	1	1	1
<p>Conform Ghidului de Evaluare GEV 630- <i>Evaluarea bunurilor imobile art. 54</i> selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.</p> <p>În cazul nostru proprietatea comparabilă cu cele mai puține ajustări este proprietatea comparabilă A.</p> <p>În urma utilizării metodei comparației directe, valoarea estimată pentru proprietatea subiect (mp) este de 8 euro/mp sau 39,58 lei/mp (8 x 4,9471) conform conversiei utilizate la data evaluării 1 euro= 4,9471 lei, iar pentru întreaga proprietate (5.176 mp)</p> <p>Vt= 5.176 mp x 39,58 lei/mp = 204.866 lei</p>				



CAPITOLUL V- CONCLUZIA PRIVIND VALOAREA

CONFORMARE SEV

Conform Ghidului de Evaluare GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile: „*Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului*”

ANALIZA REZULTATELOR

Reconclierea indicațiilor valorii unei proprietăți imobiliare reprezintă analiza rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietății.

Conform Ghidului de Evaluare GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile art. 100: „*În fundamentarea concluziei asupra valorii, în raportul de evaluare se va face referire la abordarea sau abordările în evaluare aplicate, la datele de intrare utilizate și la argumentarea concluziilor stabilite.*”

În prezentul raport de evaluare s-a utilizat, în vederea estimării valorii de piață a proprietății subiect, în cadrul evaluării terenului, metoda comparației directe prin intermediul tehnicii cantitative a analizei pe perechi de date.

Conform Standardului de Evaluare SEV 105- Abordări și metode de evaluare: „*Evaluatorilor nu li se cere să utilizeze mai multe metode pentru evaluarea unui activ, mai ales atunci când evaluatorul are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele contractului de evaluare.*”

Raționamentul profesional al evaluatorului se va concretiza în prezentarea argumentelor care motivează importanța diferită acordată rezultatelor obținute prin aplicarea metodelor de evaluare folosite, respectiv în selectarea rezultatului obținut prin aplicarea uneia dintre metodele de evaluare, rezultat pe care evaluatorul îl consideră ca fiind cel mai rezonabil.

Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării.

CONCLUZIA ASUPRA VALORII



În urma utilizării metodei comparației directe, valoarea estimată pentru proprietatea subiect (mp) este de 8 euro/mp sau 39,58 lei/mp (8 x 4,9471) conform conversiei utilizate la data evaluării 1 euro= 4,9471 lei, iar pentru întreaga proprietate (5.176 mp)

$V_t = 5.176 \text{ mp} \times 39,58 \text{ lei/mp} = 204.866 \text{ lei}$, aproximând

**VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PENTRU
PROPRIETATEA IMOBILIARĂ SUBIECT
205.000 LEI**

**RAPORT DE EVALUARE
PETCU RELU CRISTIAN – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR**

ANEXA I- DOCUMENTE DESPRE PROPRIETATE

	<p>ROMÂNIA JUDEȚUL OLT CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL <small>Plaja Victoriei, nr. 10, cod poștal 235200, Caracal</small></p> <p><small>Tel: (0249) 511386/ 511384 Fax: (0249) 517516/ 517518</small></p> <p style="text-align: right;"><small>Email: office@primariacaracal.ro Web: www.primariacaracal.ro</small></p>
<p>HOTĂRÂREA NR. 168/27.12.2021</p>	
<p>REFERITOR LA: aprobarea completării anexei la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Caracal nr. 149/31.10.2019, privind inventarul domeniului privat al municipiului Caracal</p>	
<p>AVÂND ÎN VEDERE:</p> <ul style="list-style-type: none">- Referatul de aprobare nr. 67903/22.12.2021 al Primarului municipiului Caracal;- Raportul de specialitate nr. 68035/22.12.2021 al Direcției Administrare Patrimoniu din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului municipiului Caracal Primăriei Municipiului Caracal;- Proces verbal de inventariere nr. 67547/21.12.2021;- Prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Caracal nr. 149/31.10.2019, privind aprobarea inventarului domeniului privat al municipiului Caracal, cu modificările și completările ulterioare;- Prevederile art. 557 alin. 2 și alin. 4, art. 888 din Noul Cod Civil, cu modificările și completările ulterioare;- Prevederile art. 129 alin. 1 și alin. 2 lit. c), art. 139, art. 354 alin. 1 și alin. 2 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; <p>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</p>	
<p>CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL</p>	
<p>HOTĂRĂȘTE:</p>	
<p>Art. 1. (1) Se aprobă completarea Anexei la Hotărârea Consiliului Local nr. 149/31.10.2019, privind aprobarea inventarului domeniului privat al municipiului Caracal, județul Olt, conform anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre, astfel:</p> <ul style="list-style-type: none">- După poziția nr. 1289, se introduce o nouă poziție:- poziția nr. 1290, reprezentând imobil teren intravilan, în suprafață de 5176 mp, situat în municipiul Caracal, str. Silozului, nr. 24; <p style="padding-left: 40px;">(2) Elementele de identificare ale terenului sunt reprezentate grafic în anexa nr. 2 parte integrantă din prezenta hotărâre.</p>	
<p>Art. 2. Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Olt, Primarului municipiului Caracal, direcțiilor din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului municipiului Caracal.</p>	
 <p>PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ, CERNAT COSMIN ȘERBAN</p>	<p>CONTRASEANEAZĂ PENTRU LEGALITATE SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI CARACAL, RĂDESCU IOREL EMIL</p>
<p>Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi pentru</p>	



**RAPORT DE EVALUARE
PETCU RELU CRISTIAN - EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR**

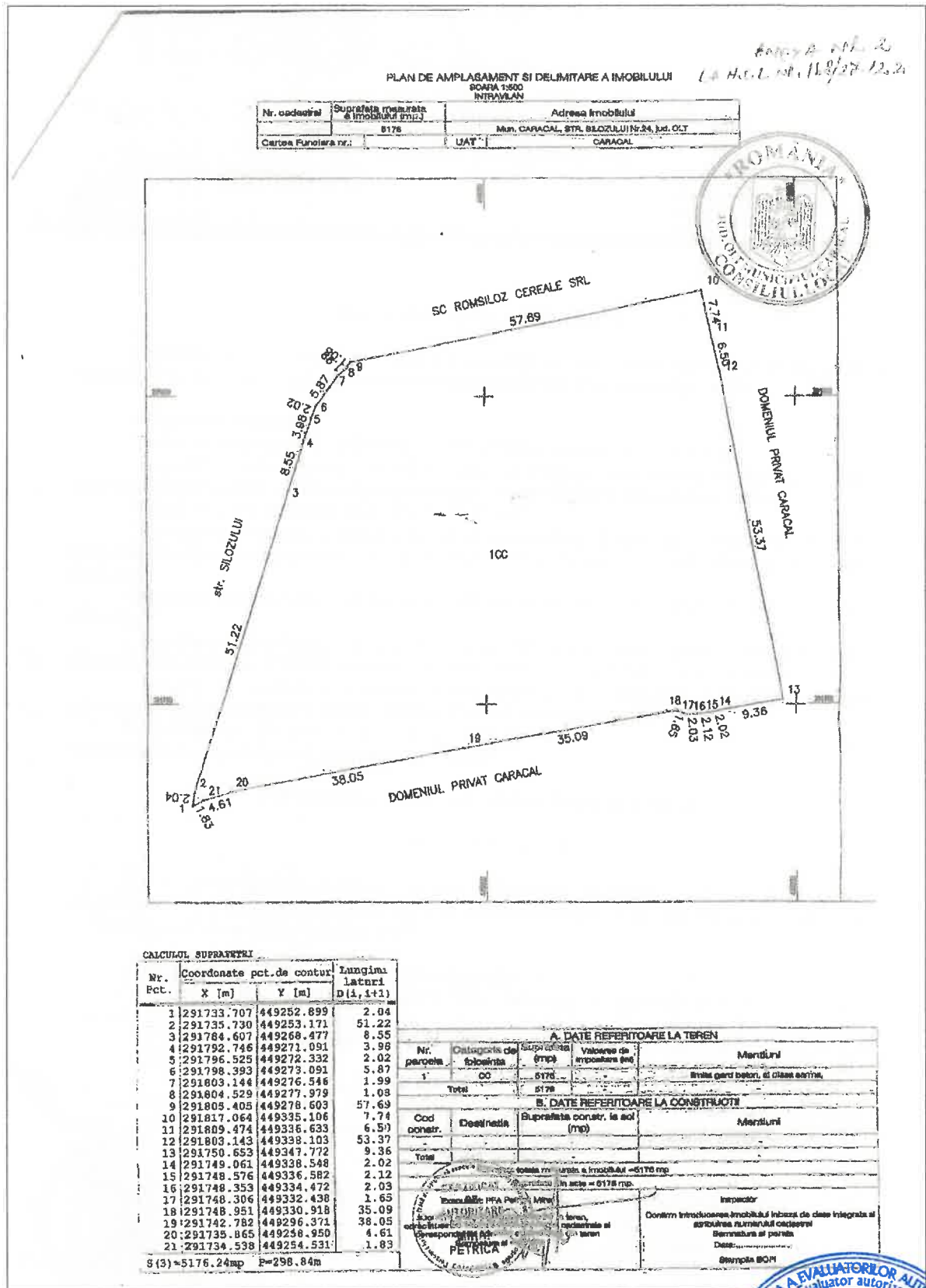
ANEXA nr. 1 la H.C.L. nr. 168/27.12.2021

COMPLETĂRI LA INVENTARUL BUNURILOR CARE ALCĂTUIESC DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI CARACAL, JUDEȚUL OLT

Nr. Crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elementele de identificare	Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoarea de inventar (mii lei)	Situația juridică actuală
0	1	2	3	4	5	6
1290		Teren intravilan	Caracal, Str. Silozului, nr. 24, jud. Olt. Teren intravilan. Categoria de folosință curți - construcții. Suprafață = 5176 mp. Vecinătăți: N - Proprietate particulară, E - Teren domeniul privat al municipiului Caracal, S - Teren și construcții domeniul privat al municipiului Caracal, V - Str. Silozului, domeniul public al municipiului Caracal	2021		Proces verbal inventariere nr. 67547/21.12.2021



RAPORT DE EVALUARE PETCU RELU CRISTIAN - EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR



RAPORT DE EVALUARE
PETCU RELU CRISTIAN - EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59279 Caracal

Nr. cerere 12325
Ziua 09
Luna 02
Anul 2022

Cod verificare
10011297665



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Caracal, Str Sliozului, Nr. 24, Jud. Olt

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59279		5.176	Teren împrejmuit,

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
12325 / 09/02/2022	
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 168, din 27/12/2021 emis de CONSILIUL LOCAL CARACAL;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniul privat, dobândit prin lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL CARACAL, CIF:4395175	

C. Partea III. SARCINI

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

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

Extrase pentru informare on-line la adresa eapay.bncpl.ro

Pagina 1 din 2

Formular



RAPORT DE EVALUARE PETCU RELU CRISTIAN - EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

Carte Funciară Nr. 59279 Comuna/Draș/Municipiul: Caracal

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59279	5.176	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	5.176	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.831	2	3	4.814
3	4	38.055	4	5	35.093
5	6	1.651	6	7	2.035
7	8	2.122	8	9	2.025
9	10	9.36	10	11	53.373
11	12	6.499	12	13	7.742

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

Extrase pentru informare on-line la adresa eapay.ancpl.ro



RAPORT DE EVALUARE
PETCU RELU CRISTIAN – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

Carte Funciară Nr. 59279 Comuna/Oraș/Municipiu: Caracal

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	57.693	14	15	1.076
15	16	1.993	16	17	5.874
17	18	2.016	18	19	3.978
18	20	8.548	20	21	51.218
21	1	2.041			

** 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 dezbaterăa 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,
09-02-2022

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
ADRIAN-CLAUDIU CIUMPAVU

(parafa și semnătura)

**Adrian
Claudiu
Ciumpavu**

Semnat digital de
Adrian Claudiu
Ciumpavu
Data: 2022.02.09
13:16:11 +02'00'

Referent,

(parafa și semnătura)

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

Extras pentru informare on-line la adresa opay.ancpi.ro

Pagina 3 din

Forma



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

pentru concesiunea prin licitație publică a unui teren în suprafață totală de 5.176,00 mp ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal situat în Caracal, str. Silozului, nr. 24, jud Olt, în vederea amenajării unei parcuri și garaj de reparații.

Valoare de piață – 205.000,00 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 acelorași 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 - 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 **200 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. Procesul verbal se va semna de către toți membrii comisiei de evaluare.

(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) Contestățiile privind derularea procedurii de atribuire, prin licitație publică, a contractului de concesiune pentru terenul în suprafață totală de 5.176,00 mp ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal 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) Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Terenul în suprafață de 5.176,00 mp aparține domeniului privat al Municipiului Caracal este înscris în Cartea Funciară nr. 59279 Caracal, identificat la poziția nr.1290 din anexa H.C.L. Caracal nr.149/31.10.2019 modificata prin H.C.L. Caracal nr. 168/27.12.202.

(2) Destinația bunului - teren necesar înființării unui punct de lucru al operatorului economic precum și edificarea unei parcuri de autocamioane și garaj de reparații

(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 5.176,00 mp ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal situat în Caracal, str. Silozului, nr. 24, jud Olt, revine pe deplin și liber de orice sarcină în posesia concedentului;

- În derularea concesiunii, bunul preluat de concesionar îl constituie terenul în suprafață de 5.176,00 mp ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal;

- 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 reziduri 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.

Respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare.

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 exploatarei în regim de continuitate și permanență:

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

4. Interdicția subconcesionării bunului concesionat.

- Este interzisă subconcesionarea 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 49 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 **8.200,00 lei/an**, stabilită conform Raportul de evaluare nr. 584 din 10.05.2022, elaborat de evaluator autorizat ANEVAR- Ec. Petcu Relu Cristian;

- Redevența se plătește anual, cu scadență 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 8.200,00 lei/an.

Garanția de participare se restituie, în termen de 10 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 90 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.

Prețul de pornire al licitației reprezintă valoarea minimă a redevenței, în cuantum de 8.200,00 lei/an.

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.

- Fiecare participant poate să depună o singură ofertă ;

- Să respecte condițiile impuse în Documentația de Atribuire ;

- Să fie depusă în termenul prezăzut în anunțul de licitație ;

- Dovada achitării garanției de participare la licitație și dovada achitării documentației de atribuire.

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.

(5) În cazul dispariției, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau în cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de indata concedentului disparitia bunului ori imposibilitatea obiectiva de exploatare a acestuia, declarand renuntarea 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. (1) 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 90 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 forța 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.

(2) Ofertele se înregistrează în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora la care au fost depuse.

(3) Pe plicul exterior se va atasa cererea de participarea la licitație, conform modelului anexat, iar pe plic se va menționa “ A nu se deschide până la data de....., la sediul Primăriei Municipiului Caracal, str. Piața Victoriei nr.10 “.

(4) 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) cerere de participare la licitație, conform formularului atașat documentației de atribuire;

b) 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, activitatea desfășurată (obiectul de activitate, puncte de lucru, etc.);

c) dovada achitării garanției de participare la licitația publică deschisă (copie chitanță);

d) dovada achitării documentației de atribuire (copie chitanță);

e) statutul societății și acte adiționale, dacă este cazul (în copie, conform cu originalul);

f) certificatul de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului (în copie, conform cu originalul);

g) certificat de atestare fiscal ANAF din care să rezulte că nu figurează cu debite la bugetul de stat (în original);

h) certificat de cazier fiscal (în original);

i) certificat constatator, eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, (în copie, conform cu originalul), actualizat;

j) certificat fiscal de la Direcția de Impozite și Taxe Locale, de unde are sediul social societatea, din care să rezulte că nu figurează cu datorii la bugetul local (în original);

k) 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;

l) ultimul bilanț contabil la închiderea anului fiscal precedent, vizat de Finanțele Publice sau dovada validării la depunerea on-line;

m) orice documente pe care ofertantul le considera utile îndeplinirii criteriilor de atribuire a contractului de concesiune;

n) contracte similare/recomandări pentru experiența în domeniu, după caz;

o) declarațiile pe propria răspundere conform formularelor atașate documentației de atribuire.

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

a) cerere de participare la licitație, conform formularului atașat documentației de atribuire;

b) 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, activitatea desfășurată (obiectul de activitate, puncte de lucru, etc.);

- c) copie act de identitate.
- d) dovada achitării garanției de participare la licitația publică deschisă (copie chitanță);
- e) dovada achitării documentației de atribuire (copie chitanță);
- 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 concesiune;
- 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.

(5) Plicul interior va conține:

a) Ofertă financiară care trebuie să cuprindă prețul maxim al redevenței oferit de ofertant care trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu redevența minimă de pornire a licitației.

Oferta financiară trebuie menținută pe toată durata de valabilitate a ofertei care este de 90 de zile de la data depunerii acesteia.

b) 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 investițiile pe care ofertantul se obligă să le realizeze pe terenul concesionat, pregătirea organizatorică și tehnică a ofertantului, procedurile și soluțiile tehnice propuse.

c) 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, stabilite în anunțul de licitație.

(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 clasati 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 - 15%;
4. Aspecte tehnice ale ofertei – 10%;
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;

R_n = punctajul obținut de agentul economic “ n ”;

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

N_{max} = nivelul redevenței maxime ofertate.

2.Capacitatea economico - financiară

Valoarea de realizare a investițiilor propuse în ofertă:

- | | |
|------------------------------------|-----------|
| - Până la 100000 euro - | 5 puncte |
| - De la 100000 până la 250000 euro | 10 puncte |
| - De la 250000 până la 500000 euro | 15 puncte |
| - Peste 500000 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 să fie investită.

3. Protecția mediului înconjurător (Mn)

a) Declarație privind capacitatea tehnică privind selectarea deșeurilor pe categorii. - **5 pct**

b) 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, ISO 9001, ISO 22000, pentru activitatea ce urmează să fie desfășurată. - **5 pct**

c) 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

Neprezentare 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 (2 ani) de la data obținerii Autorizației de Construire | 5 puncte |
| -Mai devreme de 2 ani de la data obținerii Autorizației de Construire | 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 10 persoane | 5 puncte |
| - De la 10-15 persoane | 10 puncte |
| - Peste 15 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 îi 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

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

1.DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

Art.19.(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 reținute, 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 exploatării 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 exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării 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.20.(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.

VIZAT

Sef Serviciu Serviciul Juridic Contencios,

Popescu Raluca Mihaela

Director Economic,

Ionescu Adrian Nicolae

Arhitect Sef,

Ing. Dumitrescu Silvia-Nadia

Compartiment Protecția Mediului

Carigoiu Mihaela

ÎNTOCMIT

Directia Administrare Patrimoniu

Dir.Ex Cătălin Ionuț TUDOR

Compartiment Evidență
Patrimoniu Public și Privat, Licitatii,

GeoceanuMarinela Sanda

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 similar 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/an (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, conform cerințelor din Studiul de Oportunitate, și anume:

“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 cheltuiuala sa, toate acordurile și avizele, impuse de legislația mediului.

Respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare.

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.”

Data completării-----

Operator economic/persoană fizică

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre referitor la aprobarea Studiului de oportunitate, a raportului de evaluare, a concesiunii prin licitație publică deschisă și a documentației de atribuire privind concesionarea terenului în suprafață de 5.176,00 mp ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, situat în Caracal, str. Silozului, nr. 24, jud. Olt

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Caracal sub 13046/22.02.2022, societatea ALEXMON ÎNCROTRANS S.R.L., cu sediul în Municipiul Caracal, str. Mircea Vodă, nr. 151, județul Olt, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub. Nr. J28/225/2017, având Cod Unic de Înregistrare 37216527, solicită concesionarea terenului în suprafață de 5176,00 mp situat în Caracal, str. Silozului, nr. 24, Jud. Olt, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, în vederea amenajării unei parcuri și garaj de reparații.

Întrucât concedentul, conform prevederilor OUG nr. 57/2019- Cod administrativ are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate privată prin aplicarea procedurii licitației, am inițiat proiectul de hotărâre cu următoarea titulatură:

“Hotărâre privind aprobarea Studiului de oportunitate, a raportului de evaluare, a concesiunii prin licitație publică deschisă și a documentației de atribuire privind concesionarea terenului în suprafață de 5.176,00 mp ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, situat în Caracal, str. Silozului, nr. 24, jud. Olt.”



RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre referitor la aprobarea Studiului de oportunitate, a raportului de evaluare, a concesiunii prin licitație publică deschisă și a documentației de atribuire privind concesionarea terenului în suprafață de 5.176,00 mp ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, situat în Caracal, str. Silozului, nr. 24, jud. Olt

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Caracal sub nr.13046/22.02.2022, societatea ALEXMON ÎNCROTRANS S.R.L., cu sediul în Municipiul Caracal, str. Mircea Vodă, nr. 151, județul Olt, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub. Nr. J28/225/2017, având Cod Unic de Înregistrare 37216527, solicită concesionarea terenului în suprafață de 5.176,00 mp situat în Caracal, str. Silozului, nr. 24, Jud. Olt, teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 59279 eliberat de O.C.P.I Olt, în vederea amenajării unei parcuri și garaj de reparații.

Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate privată prin aplicarea procedurii licitației, drept pentru care este necesar inițierea unui proiect de hotărâre cu privire la aprobarea studiului de oportunitate, a raportului de evaluare, aprobarea concesiunii și a documentației de atribuire, în vederea concesionării terenului prin licitație publică.

Pentru concesionarea terenului ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Caracal a fost necesară obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, la solicitările de concesionare a bunurilor proprietate publică/privată a statului sau a unităților administrative-teritoriale potrivit Ordinului A.N.R.S.P.S. nr. 574/22.08.2019 privind aprobarea Ghidului pentru acordarea de către Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale.

Având în vedere că, prin adresa nr. 1234 PS/05.04.2022, A.N.R.S.P.S. s-a primit avizul că bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii **nu** se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare, se poate iniția proiectul de hotărâre prin care să se aprobe studiul de oportunitate, raportul de evaluare, documentația de atribuire și respectiv aprobarea concesiunii.

Conform art. 309 din O.U.G. nr. 57/2019 referitoare la Codul Administrativ, concesionarea se aprobă, pe baza studiului de oportunitate, prin hotărârea consiliului local.

În baza studiului de oportunitate, concedentul elaborează caietul de sarcini al concesiunii care să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- informații generale privind obiectul concesiunii;
- condiții generale ale concesiunii;
- condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;
- clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

Documentația de atribuire se întocmește de către concedent, după elaborarea caietului de sarcini, și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- informații generale privind concedentul;
- instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare;
- caietul de sarcini;
- instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate;
- instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;

- informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii;
- natura și cuantumul garanțiilor solicitate.

Față de cele mai sus prezentate, în conformitate cu prevederile legale propunem analiza și adoptarea proiectului de hotărâre referitor la aprobarea Studiului de oportunitate, a raportului de evaluare, a concesiunii prin licitație publică deschisă și a documentației de atribuire privind concesionarea terenului în suprafață de 5.176,00 mp ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, situat în Caracal, str. Silozului, nr. 24, jud. Olt

ÎNTOCMIT

Directia Administrare Patrimoniu

Dir.Ex Cătălin Ionuț TUDOR

**Compartiment Evidență
Patrimoniu Public și Privat,**

Georoceanu Marinela Sanda

VIZAT

Sef Serviciu Serviciul Juridic Contencios,


Popescu Raluca Mihaela

SUBSEMNAȚUL: ÎNCROȘATU ALEXANDRU-MIHAI REPREZENTANT AL
FIRMEI SC. ALEXMON ÎNCROTRANS SRL CU SEȘIUL ÎN CARACAL, OLT
STR. MIRCEA VODĂ, NR 151. PRIN PREZENTA VREAC SĂ ÎMI APROBAȚI
CONCESIONAREA PE 49 DE ANI A SUPRAFEȚEI DE TEREN
DE 5176 m2 SITUAȚĂ PE STR SILOZULUI NR 24. ÎNVEDEREA UNUI
PUNCT DE LUCRU AL OPERATORULUI ECONOMIC PRECUM ȘI
EDIFICAREA UNEI PARCĂRI DE AUTO CAMIOANE ȘI GARAJ DE
REPARAȚI

Judecătoria Caracal
cu înțelegerea doamnei
președ HCL
22.02.2022



Dir. patrimoniu



DOMNULUI PRIMAR AL MUNICIPIULUI CARACAL

PREZENTAREA GENERALA A SC ALEXMON INCROTRANS SRL

2.1.Scurt istoric

Societatea comercială „ALEXMON ÎNCROTRANS” are forma juridică de societatea cu răspundere limitată ,își desfășoară activitatea în conformitate cu legislația în vigoare și prezentul act constitutiv.

Sediul societății este în România ,municipiul Caracal, strada Mircea Vodă,nr.151,județul Olt., si are o durată de funcționare nelimitată.

SC ALEXMON ÎNCROTRANS S.R.L a luata naștere în anul 2017 având ca obiectiv principal de activitate transporturile rutiere de mărfuri. Capitalul subscris și vărsat este de 200 lei, adică 20 părți sociale a câte 10 lei.

Codul unic de inregistrare 37216527 din data de 16.03.2017.

Numărul de ordine în registrul comerțului J28/225/2017 din data de 16.03.2017.

Activitatea principală: 4941-Transporturi rutiere de mărfuri.

Autorizațiile pe care le are: una dintre cele mai importante și cele mai folositoare în această ramură este LICENȚA DE TRANSPORT eliberată operatorului de transport rutier S.C.ALEXMON INCROTRANS S.R.L., pentru a efectua transport rutier public de mărfuri. Această licență este valabila timp de zece ani.

2.2.Administrarea și Adunarea Generală

Administrarea societății este făcută de unicul asociat, Încrosnatu Alexandru Mihai, cu puteri depline, semnătura acestuia angajând valabil societatea în relații cu terții.

Obligațiile administratorului:

-să depună situațiile financiare anuale conform cerințelor legale

-să angajeze si să concedieze personalul societății

Fiind unic asociat,acesta trebuie să exercite atribuțiile Adunării Generale a asociațiilor,respectiv:

-sa aprobe situația financiară anuală și să stabilească repartizarea profitului net;

-sa desemneze administratorii din afara societății, daca se impune, respectiv auditorii interni,să îi revoce și să le dea descărcare de activitate;

-să modifice actul constitutiv;

-să consemneze de îndată,înscris,orice decizie adoptată;

Numărul de personal și atribuțiile lor:

Societatea are angajat un sofer profesionist și un manager de transport marfă, iar contabilitatea este ținută de o firma de contabilitate separate. Pe parcursul activității firma a avut un număr de 4 angajați pe postul de șofer profesionist.

Analiza nivelului de salarizare și motivarea personalului

Pentru munca depusă fiecare salariat are dreptul la un salariu care se stabilește cu respectarea contractului colectiv de muncă.

Sistemul de salarizare a personalului se realizează luându-se în calcul mai multe criterii:

- Meseria sau specializarea ;
- Nivelul de calificare;
- Vechimea în munca.
- Nivelul performanțelor obținute

Puncte tari <ul style="list-style-type: none">• Poziția bună pe piață ca rezultat al volumului mare al curselor;• Imagine favorabilă în rândul clienților;• Creșterea nivelului indicatorilor financiari;• Creștere cifrei de afaceri;• Stabilirea clară a sarcinilor și responsabilităților fiecărui post;	Puncte slabe <ul style="list-style-type: none">• Fluctuația extremă a curselor, datorită sezonității (în lunile de vară se înregistrează un număr mai mare de curse efectuate);
Oportunități <ul style="list-style-type: none">• Posibilitatea extinderii fără dificultate a parcului auto;• Angajații transportă marfa clienților până la depozitele acestora;• Ritm rapid de diversificare și înnoire a parcului auto;	Riscuri <ul style="list-style-type: none">• Scăderea continuă a puterii de cumpărare a populației datorită nivelului de salarizare foarte redus;• Concurența neloyală influențată de concurenții care oferă servicii similare cu caracteristici asemănătoare, care deși posibil au calitate inferioară, atrag clienții prin prețuri mai mici;

PLANUL DE AFACERI S.C. ALEXMON INCROTRANS S.R.L.

S.C. ALEXMON INCROTRANS S.R.L. este o firmă cu capital privat și are ca obiect de activitate transporturi de mărfuri, cod CAEN 4941.

În dorința de a-si eficientiza activitatea, administratorul a hotărât extinderea parcului auto prin achiziționarea de noi camioane, realizarea unei parări pentru staționarea camioanelor societății și crearea unor noi locuri de muncă.

Având în vedere aspectele economice ale firmei, se poate afirma că dezvoltarea sa reprezintă o afacere profitabilă.

Descrierea proiectului

a)Echipamente

S.C. ALEXMON INCROTRANS S.R.L își propune realizarea unei parări proprii unde autocamioanele vor staționa, realizarea unui garaj de reparații, cât și achiziționarea de noi camioane.De asemenea, se va înființa un nou punct de lucru pentru firmă.

b)Personal

Personalul aferent extinderii afacerii va fi compus din:

- 1 persoană la facturare;
- 10 șoferi;
- 1 contabil;

Planul de marketing

Din punct de vedere al influențelor de natura economică problema poate fi privită subaspect microeconomic și macroeconomic:

•sub aspect microeconomic, prin prisma influențelor de natură pozitivă sau negativă ce ar putea determina schimbări majore în bunul mers al activității, se poate spune că,atât rata inflației, dobânzilor, ratelor de schimb valutar și alte pârgii ale nivelului microeconomic pot influența hotărâtor activitatea firmei.

•sub aspect macroeconomic, influențele se situează la o cota puțin mai ridicată.Aici ca un exemplu, nivelul taxelor și accizelor pot influența nivelul vânzărilor firmei, deoarece odată cu creșterea lor, cresc prețurile, puterea de cumpărare se reduce și astfel vânzările scad.Privită sub aspect concurențial, pot apărea probleme din partea firmelor care fac transporturi,dar au o calitate inferioară cu un preț mai mic, societatea noastră încercând sa ofere doar servicii de calitate care au preturi mai ridicate .

•sub aspect politic nu pot fi modificări majore ce ar putea avea urmări asupra activității firmei.

Privind în ansamblu această analiza se poate spune ca toate aceste influențe ce apar pe parcursul desfășurării activității firmei au un aport hotărâtor în buna desfășurare a activității,

eventualele inconveniente ce pot apărea pe parcurs pot fi îndepărtate și depășite printr-un management inteligent, prin luarea de decizii prompte.



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

STRUCTURA TERITORIALĂ PENTRU
PROBLEME SPECIALE
OLT
INTRARE
Nr. 482/05 din 13.04.2022

Nr. 1234 PS/ 05.04.2022 Nesecret
Exemplar nr. 1

PRIMARULUI MUNICIPIULUI CARACAL, JUDEȚUL OLT
Domnul Ion DOLDUREA

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 17358 din 14.03.2022 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate privată „*Teren în suprafață de 5.176 mp.*”, situat în str. Silozului nr. 24, municipiul Caracal, județul Olt, identificat la poziția 1290 din anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului local nr. 168/27.12.2021 privind aprobarea completării anexei la Hotărârea Consiliului local nr. 149/31.10.2019 privind inventarul domeniului privat al municipiului Caracal și înscris în Cartea funciară nr. 59279 a municipiului Caracal, având numărul cadastral 59279 al imobilului situat în str. Silozului nr. 24, municipiul Caracal, județul Olt,

în urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale emite prezentul

AVIZ

Potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308 alin. (4) lit. g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

PRESEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE



Georgian POP



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CARACAL
ÎNREGISTRAT SUB NR. 29231
ZIUA...10...LUNA...05...ANUL...2022

**PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE
RAPORT DE EVALUARE CONFORM CONTRACT DE SERVICII EVALUARE
BUNURI IMOBILE NR. 26773/28.04.2022**

DATA PREDARE-RIMIRE: 10.05.2022

**PARTE PREDĂTOARE: PFI PETCU RELU CRISTIAN- EVALUATOR ȘI ASISTENT
ÎN BROKERAJ** cu sediul in Municipiul Caracal str. 1 Decembrie 1918 nr. 19, CUI 34016575

PARTE PRIMITOARE: UAT MUNICIPIUL CARACAL cu sediul in Municipiul Caracal
str. Piata Victoriei nr. 10, CUI 4395175

**OBIECTUL PROCESULUI-VERBAL: RAPORT DE EVALUARE ÎN FORMĂ SCRISĂ 3
EXEMPLARE REFERITOR LA ESTIMAREA VALORII DE PIATA PENTRU
PROPRIETATEA IMOBILIARĂ DE TIPUL:**

-Teren intravilan, situat în Municipiul Caracal, Str. Silozului nr. 24, județul Olt, în
suprafață de 5176 mp, intabulat în Cartea Funciară nr. 59279 a localității Caracal, identificat cu
nr. cadastral 59279.

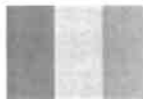
Obiectii la actiunea de predare-primire:

Parte predatoare *NU sunt*
Parte primitoare *NU sunt*

**PARTE PREDĂTOARE
PFI PETCU RELU CRISTIAN-EVALUATOR
ȘI ASISTENT ÎN BROKERAJ**
prin Petcu Relu-Cristian

**PARTE PRIMITOARE
UAT MUNICIPIUL CARACAL**
prin Georoceanu Marinela Sanda





**JUDEȚUL OLT
PRIMARIA MUNICIPIULUI
CARACAL**

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 73..... din 12.05.2022.....

În Scopul: INFORMARE

Ca urmare a cererii adresate de **U.A.T. MUNICIPIUL CARACAL reprezentata prin PRIMAR DOLDUREA ION**, cu sediul în județul Olt municipiul CARACAL, sat - cod poștal 235200 PIAȚA VICTORIEI nr. 10 bl. - sc. - et. - ap. - telefon/fax 0249511384 e-mail office@primariacaracal.ro, înregistrat la nr. 28501 din 05.05.2022,

Pentru imobilul teren situat în: județul Olt municipiul CARACAL cod poștal 235200 Strada SILOZULUI nr. 24 bl. - sc. - et. - ap. -

sau identificat prin **EXTRAS DE CARTE FUNCIARA AL IMOBILULUI CU NR. CADASTRAL 59279/UAT CARACAL**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **Contract 6802/2011 SC MINA-M-COM SRL**, faza PUG , aprobată prin Hotărârea nr. **03/30.01.2014**, a Consiliului Local al municipiului Caracal referitoare la "Aprobarea documentației de urbanism „ Plan Urbanistic General al municipiului Caracal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia”.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul, liber de sarcini este situat in intravilanul municipiului Caracal, str. Silozului nr.24, este proprietate domeniul privat al municipiului Caracal, conform extrasului de carte funciara nr. 59279.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Imobilul conform CF.nr. 59279 are categoria de folosinta curti constructii este amplasat conform aferent PUG al municipiului Caracal pentru zona II- ZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- zona constructiilor cu cladiri maxim P+3 niveluri si inaltimea maxima de 20,0m (cu exceptia accentelor utilajelor), cu regim de construire discontinuu; cu functiuni diverse legate de activitatile productive: depozitare, servicii specializate pentru productie, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți;

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii,

depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor

cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren

parc fotovoltaic

servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare

parcaje la sol și multietajate;

stații de întreținere și reparații auto si pentru utilaje;

stații de alimentare cu carburanti;

comerț, alimentație publică și servicii personale;

locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

depozitari de materiale refolosibile;

platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

pentru orice utilizari se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;

- amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește nivelurile permise in zonele cu functiuni protejate

- amplasarea locuințelor cu excepția celor de serviciu
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Imobilul se afla în zona de impozitare A

3. REGIMUL TEHNIC:

Steren=5176,00mp

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp. și un front minim la stradă de 30,00 metri.

Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități productive. În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri în cazul strazilor de categoria I și II și 6,0 m în cazul strazilor de categoria a III-a

- la intersecția dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6,00 metri pe străzi de categoria a III-a.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim un sfert din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri pe una dintre limitele laterale și 3,00 metri pe limita opusă

- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față limita respectivă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

- nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibila numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lațime dintr-o circulație publică în mod direct;

- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi capitolul 2.7.1. Parcaje.

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 15,0 metri, cu excepția utilajelor;

Înălțimea la coama va fi de maxim 18,0 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice

- se vor aplica prescripțiile generale cuprinse la capitolul 2.2.5. Aspectul exterior al clădirilor

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);

- se va asigura preepurarea apelor uzate industriale

- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spatiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafata incintelor si se vor amplasa de regula perimetral
Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fata; minim 40% din gradina de fata se va planta cu arbori;
 - spatiile neconstruite si neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
 - se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje;
 - toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- birourile, spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
 - in cazul incintelor depozitelor de materiale re folosibile si alte asemenea si a platformelor de pre colectare a deșeurilor urbane (rampa de transfer) imprejmuirile vor fi opace, inclusiv spre strada
- Pentru alte utilizari se aplica prevederile de la capitolul 2.7.3. Împrejmuiri
- in cazul necesitatii unei protectii sporite este permisa realizarea unei suprainaltari de maxim 0,5 m a imprejmuirii edificate potrivit prevederilor dela capitolul 2.7.3. Împrejmuiri cu sisteme transparente de protectie
 - porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 60 %.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2,4 mp ADC /mp teren

CUTv max = 12 mc/mp

In zona exista utilitatile edilitare:apa,canal, energie electrica.

Prezentul certificat de urbanism **POATE FI** utilizat în scopul declarat pentru:

INFORMARE

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă gaze naturale
 canalizare telefonizare
 alimentare cu energie electrică salubritate
 alimentare cu energie termică transport urban

Alte avize/acorduri:

-

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

d.3) avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

-

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

-

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

-

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR MANIA
DOLDUREA ION

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI CARACAL,
RĂDESCU EMIL VIOREL

ARHITECT ȘEF,
DUMITRESCU SILVIA-NADIA

Întocmit,
Nica Mariana

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. - din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI CARACAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă

Nr. _____ din _____