



MUNICIPIUL CARACAL

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

Str. Piata Victoriei Nr. 10, Caracal, 235200, jud. Olt, CIF 4395175

tel: 0249 511 384 | 0249 511 386 | fax: 0249 517 516

email: office@primariacaracal.ro



www.primariacaracal.ro

HOTĂRÂREA NR. 24/27.11.2024

REFERITOR LA: însușirea raportului de evaluare și a studiului de oportunitate, în vederea concesiunii, fără licitație publică, a unei suprafețe de teren de 130,00 mp., ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, situat în Caracal, str. Mărăști, nr. 87 A, Jud. Olt, către Nicolae Ioana

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 72322/19.11.2024 al Primarului Municipiului Caracal;
 - Raportul de specialitate nr. 72324/19.11.2024 al Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Caracal;
 - Cererea înregistrată la Primăria Municipiului Caracal sub nr. 42788/18.07.2024 a doamnei Nicolae Ioana;
 - Avizul nr. 3449PS/28.10.2024 al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale;
 - Avizul de legalitate nr. 20884 pentru H.C.L. nr. 33/14.02.2024 emis de Instituția Prefectului-Județul Olt;
 - Extras de C.F. nr. 60083 Caracal, a terenului situat în Municipiul Caracal, str. Mărăști, nr. 87A, Jud. Olt;
 - Extras de C.F. nr. 51503 Caracal a construcției situată în Municipiul Caracal, str. Mărăști, nr. 87, Jud. Olt;
 - Raportul de evaluare nr. 378/02.10.2024;
 - Certificatul de Urbanism în scopul informare nr.189/07.10.2024;
 - Prevederile H.C.L. nr. 33/14.02.2024 privind aprobarea inventarului domeniului privat al municipiului Caracal;
 - Prevederile art. 15 lit. e, art. 17 din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 108 lit. b, art. 129 alin. 1, alin. 2 lit. c), alin. 6 lit. b, art. 139, art. 307 alin. 5, art. 308 alin. 4, art. 309, art. 362 alin. 1, alin. 3 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Avizul Comisiei pentru activități de amenajarea teritoriului, urbanism, agricultură, protecția mediului și turism a Consiliului local al Municipiului Caracal;
- În temeiul** art. 196 alin. 1 lit. a și art. 197 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1. Se aprobă însușirea raportului de evaluare nr. 378/02.10.2024, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

ART. 2. Se aprobă studiul de oportunitate, conform anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

ART. 3. (1) Se aprobă concesiunea, fără licitație publică către d-na Nicolae Ioana, cu domiciliul în Caracal, str. Marasti ,nr.87,jud.Olt, a unei suprafețe de teren de 130.00 mp., ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, situată în Municipiul Caracal, str. Mărăști, nr.87A, Jud. Olt, pentru extindere construcție.

(2) Perioada de consionare a terenului prevazut la art.1 este de 49 de ani cu posibilitatea de prelungire.

(3) Elementele de identificare ale terenului se regăesc în C.F. nr. 60083 Caracal, conform anexei nr. 3 la prezenta hotărâre.

ART. 4. Se aprobă ca prețul redevenței privind concesionarea terenului să fie de 1252.00 lei/an, ce se va actualiza anual cu rata inflației după încheierea contractului.

ART. 5. 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. 6. Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Olt, Primarului Municipiului Caracal, direcțiilor din cadrul Primăriei municipiului Caracal și doamnei Nicolae Ioana.



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

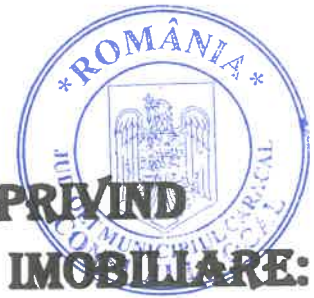
ANCUȚA VIRGIL

CONTRASEMNEAZĂ
PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI CARACAL,

RĂDESCU VIOREL EMIL

Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi pentru

ANEXA NR. 1
LA HCL NR. 24/7.11.2024



STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND CONCESIONAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE:



**TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 130 MP,
SITUAT ÎN MUNICIPIUL CARACAL, STRADA MARASTI,
NUMARUL 87A, JUDETUL OLT-DOMENIUL PRIVAT**

ANEXA NR. LA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CARACAL
NR. /2024

H.C.L. NR. /2024



STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND CONCESIONAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Obiectiv: TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 130 MP,
SITUAT ÎN MUNICIPIUL CARACAL, STRADA MARASTI, NUMARUL
87A, JUDEȚUL OLT-DOMENIUL PRIVAT

Beneficiar: Primaria Municipiul Caracal, județul Olt, CUI: 4395175, cod poștal 235200.

Scopul: *estimarea valorii de piață în vederea informării beneficiarului pentru
concesionarea terenului.*

Destinația: concesionare

Amplasament: MUNICIPIUL CARACAL, STRADA MARASTI, NUMARUL 87A,
JUDEȚUL OLT

1. Descrierea proprietății imobiliare care urmează să fie concesionată

1.1. Amplasament

Proprietatea imobiliară supusă evaluării se află amplasată pe teritoriul administrativ al **MUNICIPIULUI CARACAL, STRADA MARASTI, NUMARUL 87A, JUDEȚUL OLT** după cum urmează:

**TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 130 MP, SITUAT ÎN
MUNICIPIUL CARACAL, STRADA MARASTI, NUMARUL 87A, JUDEȚUL
OLT-DOMENIUL PRIVAT.**

Distingem următoarele categorii de terenuri din punctul de vedere al tipului de proprietate:

- proprietăți aparținând domeniului public
- proprietăți aparținând domeniului privat

**TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 130 MP, SITUAT ÎN
MUNICIPIUL CARACAL, STRADA MARASTI, NUMARUL 87A, JUDETUL
OLT-DOMENIUL PRIVAT**



Utilități edilitare:

- alimentare cu energie electrică.
- alimentare cu apă;
- alimentare cu gaze;
- canalizare;

1.2. Regimul juridic

Terenul (proprietatea imobiliară supusă evaluării) se află situat în intravilanul **MUNICIPIULUI CARACAL, STRADA MARASTI, NUMARUL 87A, JUDETUL OLT.**

Stabilirea modalităților de exercitare a dreptului de proprietate publică

(1) Autoritățile prevăzute la art. 287 decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv:

- a) darea în administrare;
- b) concesiunea;
- c) închirierea;
- d) darea în folosință gratuită.

Obiectul dreptului de concesiune

Bunurile care sunt prevăzute prin lege sau care prin natura lor pot fi exploatate în vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale și produse pot face obiectul concesiunii.

Titularii dreptului de concesiune

- (1) Bunurile proprietate publică pot fi concesionate de către stat sau de către unitățile administrativ-teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri proprietate publică.
- (2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe.
- (3) Statul are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a statului, fiind reprezentat, în acest sens, de ministere sau alte organe de specialitate ale administrației publice centrale.
- (4) Județul are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a județului, fiind reprezentat, în acest sens, de către președintele consiliului județean.
- (5) Comuna, orașul sau municipiul, după caz, are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, fiind reprezentat, în acest sens, de



către primarul comunei, al orașului sau al municipiului, respectiv de către primarul general al municipiului București.

Durata concesiunii

(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

(2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

(4) Prin excepție de la prevederile alin. (1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesiuni cu durată mai mare de 49 de ani.

Redevența

(1) Redevența obținută prin concesionare se constituie venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz.

(2) Redevența obținută prin concesionare, din activități de exploatare a resurselor la suprafață ale statului, se constituie venit după cum urmează:

a) 40% la bugetul local al județului pe teritoriul căruia există activitatea de exploatare;

b) 40% la bugetul local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, pe teritoriul căreia/căruia există activitate de exploatare;

c) 20% la bugetul de stat.

(3) Redevența obținută prin concesionare, din activități de exploatare a resurselor la suprafață ale unităților administrativ-teritoriale, se constituie venit la bugetul unității administrativ-teritoriale concedente.

(4) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de către alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale, conform prevederilor legale.

(5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:

a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;

b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;

c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Procedura administrativă de inițiere a concesiunii

(1) Concesionarea are loc la inițiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri înșușite de acesta.

(2) Orice persoană interesată poate înainta concedentului o propunere de concesionare.

(3) Propunerea de concesionare prevăzută la alin. (2) se face în scris, cuprinde datele de identificare a persoanei interesate, manifestarea fermă și serioasă a intenției de concesionare,



obiectul concesiunii, planul de afaceri și trebuie să fie fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu.

(4) Inițiativa concesiunii trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate care să cuprindă, în principal, următoarele elemente:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii;
- c) nivelul minim al redevenței;
- d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și justificarea alegerii procedurii;
- e) durata estimată a concesiunii;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare;
- g) avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz;
- h) avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode.

Drepturile și obligațiile concesionarului

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

(11) La încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

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

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

Drepturile și obligațiile concedentului

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică

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

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

b) în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

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

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

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



f) 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 publică, 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 publică sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

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

(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.

Articolul 328

Evidența informațiilor cu privire la desfășurarea procedurilor de concesionare și la derularea contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică

(1) În scopul ținerii evidenței documentelor și informațiilor cu privire la desfășurarea procedurilor de concesionare și la derularea contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, concedentul întocmește și păstrează două registre:



a) registrul Oferte, care cuprinde date și informații referitoare la derularea procedurilor prealabile încheierii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică; se precizează cel puțin datele și informațiile referitoare la propunerile de concesiune, studiul de oportunitate, la oferte, la procedura de atribuire aplicată;

b) registrul Contracte, care cuprinde date și informații referitoare la executarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică; se precizează cel puțin datele și informațiile referitoare la obiectul, durata contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, termenele de plată a redevenței, obligațiile de mediu.

(2) Registrele prevăzute la alin. (1) se întocmesc și se păstrează la sediul concedentului.

(3) Concedentul are obligația de a întocmi dosarul concesiunii pentru fiecare contract atribuit.

(4) Dosarul concesiunii se păstrează de către concedent atât timp cât contractul de concesiune de bunuri proprietate publică produce efecte juridice, dar nu mai puțin de 5 ani de la data încheierii contractului respectiv.

(5) Dosarul concesiunii trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) studiul de oportunitate al concesiunii;

b) hotărârea de aprobare a concesiunii;

c) anunțurile prevăzute de prezenta secțiune referitoare la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și dovada transmiterii acestora spre publicare;

d) documentația de atribuire;

e) nota justificativă privind alegerea procedurii de atribuire;

f) denumirea/numele ofertantului/ofertanților a/ale cărui/ căror ofertă/oferte a/au fost declarată/declarate câștigătoare și motivele care au stat la baza acestei decizii;

g) justificarea hotărârii de anulare a procedurii de atribuire, dacă este cazul;

h) contractul de concesiune de bunuri proprietate publică semnat.

(6) Dosarul concesiunii are caracter de document public.

(7) Accesul persoanelor la aceste informații se realizează în conformitate cu termenele și procedurile prevăzute de reglementările legale privind liberul acces la informațiile de interes public și nu poate fi restricționat decât în măsura în care aceste informații sunt clasificate sau protejate de un drept de proprietate intelectuală, potrivit legii.



1.3. Regimul economic

Beneficiarul solicită evaluarea suprafeței de **130 MP**, în vederea concesionării acestuia.

Obiectivul supus evaluării este amplasat în zona mediana a Municipiului Caracal, județul Olt.

Conform Planului Urbanistic General și Regulamentului aferent, a stării actuale a terenului precum și a funcțiilor dominante și complementare ale Unității Teritoriale de referință, atractivității și interesului din punct de vedere al acestuia- se justifică propunerea concesionării acestui teren.

1.4. Regimul tehnic

(1) Documentația de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;

b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare;

c) caietul de sarcini;

d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;

e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;

f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;

g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

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

În măsura în care, după întocmirea studiului de oportunitate, se constată că exploatarea bunului ce va face obiectul concesionării implică în mod necesar și executarea unor lucrări și/sau prestarea unor servicii, proprietarul are obligația ca, în funcție de scopul urmărit și de activitățile desfășurate, să califice natura contractului potrivit legislației privind achizițiile publice.

OBIECTIVUL SUPUS CONCESIONĂRII:
TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 130 MP, SITUAT ÎN
MUNICIPIUL CARACAL, STRADA MARASTI, NUMARUL 37A, JUDEȚUL
OLT-DOMENIUL PRIVAT



Lucrări conexe de interes public necesare funcționării obiectivului.

Funcțiunea dominantă a zonei: zonă preponderent compusă din spații comerciale și rezidențiale.

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- instituții și servicii publice;
- trotuare de acces pietonal, spații carosabile, spații de parcare;
- activitățile specifice zonei sunt cu caracter economic și de prestări servicii, zona este identificată ca vad comercial și tranzitată de autoturisme, autovehicule de transport marfă și transport persoane.

2. Motivele de ordin financiar

Intenția primăriei **MUNICIPIULUI CARACAL** este de a obține un preț corespunzător condițiilor de piață pentru proprietatea supusă evaluării, care să aducă venituri bugetului local al municipiului prin crearea unor fonduri suplimentare la bugetul local.

3. Motivele de ordin social și de mediu care justifică concesiunea terenului

3.1.1. Motivele de ordin legislativ, economic, financiar, social, care impun concesiunea terenului sunt următoarele:

- Legea 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Motivele de ordin legislativ, economic, financiar, social, care impun concesiunea terenului sunt următoarele:
- LEGEA nr. 213 din 17 noiembrie 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Prin contractul de concesiune se crează noi locuri de muncă în cadrul comunității locale.

Având în vedere normele legislative privind protecția mediului și adaptarea continuă a acestora la standardele Uniunii Europene, autoritatea administrației publice locale are responsabilități și obligații pentru a asigura un mediu sănătos pentru locuitorii **MUNICIPIULUI CARACAL** și nu numai.



Obligațiile referitoare la respectarea condițiilor de mediu subzistă indiferent de tipul de activitate ales, fiind necesară aplicarea tuturor prevederilor care legislația specifică de mediu le prevede.

Consiliul Local al MUNICIPIULUI CARACAL, va avea, în conformitate cu cadrul legal aplicabil în materie, atribuții cu privire la monitorizarea și exercitarea controlului cu privire la furnizarea/prestarea serviciului.

Suplimentar, devin obligatorii și în cazul acestui subpunct, mențiunile referitoare la posibilitatea impunerii în cadrul criteriilor de calificare incluse în documentația de licitație aferentă procedurii, sau în cadrul contractului de concesiune a unor cerințe care să garanteze îndeplinirea condițiilor de mediu în ceea ce privește activitatea desfășurată.

3.1.2. Administrarea eficientă a domeniului privat al MUNICIPIULUI CARACAL, pentru atragerea de venituri la bugetul local;

Sunt determinate de asigurarea unei exploatare viabile conforma normelor de mediu pentru proprietatea imobiliara (teren) ce face obiectul **concesionării**.

Realizarea investițiilor necesare satisfacerii obiectului de activitate se vor face cu respectarea prevederilor legale în vigoare privind protecția factorilor de mediu.

Social justificarea concesionării are la baza îmbunătățirea condițiilor de viață asigurate populației, crearea de noi locuri de muncă și a unei concurențe loiale, respectiv și o diversificare a serviciilor către populație.

Concesionarul are obligația de a respecta legislația privind protecția mediului.

3.1.3. Terenul este liber de sarcini.

3.1.4. Prin concesiunea terenului propus se mărește gama serviciilor din zonă și de sprijinire a locuitorilor.

Sunt determinate de asigurarea unei exploatare viabile conformă normelor de mediu pentru proprietatea imobiliară (teren) ce face obiectul concesionării.

Social, justificarea concesionării, are la bază îmbunătățirea condițiilor de muncă și viață asigurate populației, crearea de noi locuri de muncă și a unei concurențe loiale, respectiv și o diversificare a serviciilor către populație.

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesiune a imobilului și anume:

- aspectele de ordin economic,
- cele de ordin financiar și
- aspectele de ordin social.

Întrucât imobilul supus concesionării nu este situat în interiorul unei arii protejate, nu este necesar obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicat 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, pentru o dezvoltare durabilă.



4. Investiții minime

Având în vedere destinația se considera ca terenul nu necesită lucrări de investiție.

5. Nivelul minim al redevenței

Estimarea prețului se va face în baza unui raport de evaluare a imobilului elaborat de către un evaluator autorizat care va fi aprobat de către **Consiliul Local al Municipiului Caracal**.

Valoarea **terenului** din raportul de evaluare va reprezenta prețul de pornire al negocierii.

Valoarea estimată a terenului intravilan supus evaluării în suprafață de **130 MP, SITUAT ÎN MUNICIPIUL CARACAL, STRADA MARASTI, NUMARUL 87A, JUDEȚUL OLT-DOMENIUL PRIVAT**(preț fără TVA), a fost stabilită pe baza **RAPORTULUI DE EVALUARE** întocmit de expert evaluator membru autorizat ANEVAR, **ec. Mitroi Aurelian-Dumitru, la data de 02.10.2024, curs BNR: 1 euro = 4,9758 lei, este:**

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

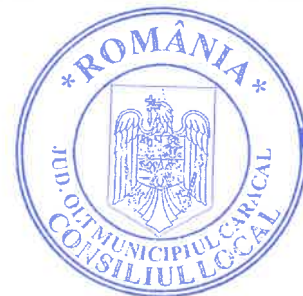
Valoare teren (euro)	Valoare teren (lei)	Perioada de concesionare (ani)	Valoare redevența pe an (euro)	Valoare redevența pe an (lei)	Valoare redevența pe luna (euro)	Valoare redevența pe luna (lei)
6.300,00 €	31.300,00 lei	49	128,6 €	lei 638,8	10,7	53,2

Valoarea nu conține T.V.A.

Notă : La cererea beneficiarului redevența a fost calculată pe o perioadă de 49 ani.

Estimarea valorii de piață s-a făcut pe baza preturilor de piață, la data de **02.10.2024**, în lei și echivalentul în moneda EURO, valoarea de piață (preț de tranzacționare) a obiectivului evaluat este la **cursul BNR de 4,9758 lei/ 1 EURO valabil la data de 02.10.2024.**

Întocmit,
Evaluator E.P.I.
Ec. Mitroi Aurelian-Dumitru



RAPORT DE EVALUARE



Destinatar : PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL

Client: PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL
Proprietar: PRIMARIA MUNICIPIULUI
CARACAL/CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI CARACAL

Adresa proprietate: MUNICIPIUL CARACAL, STRADA
MARASTI, NUMARUL 87A, JUDEȚUL OLT,
NR. CAD. 60083

Evaluator: S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.

Data Evaluarii (zz.ll.aaaa): 02.10.2024




Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarii, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta, în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 500/2011, cu respectarea prevederilor Legii nr. 677/2001.

Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile



SINTEZA RAPORT DE EVALUARE PENTRU BUNURI IMOBILE

	Denumire	CUI	Curs Leu/Euro BNR la data evaluării	Data evaluării (zz.ll.aaaa)
Raport de evaluare elaborat de firma	S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.	RO 32912846	4,9758	02.10.2024
Client (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL/CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL			
CUI/CNP CLIENT	4395175			
Proprietar bun imobil (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL-DOMENIUL PRIVAT			
Componenta/suprafete	Teren S (mp)	130 mp din acte si 130 mp din masuratori		
Tip proprietate	Teren intravilan		Tip imobil	Curti constructii
Adresa proprietatii	Strada/Sos. /Bd./Aleea	Marasti	Numar	87A
	Cod postal	235200		
	Localitate	MUNICIPIUL CARACAL	Judet/Sector	OLT
Carte Funciara nr.	60083			
Numar cadastral	60083			
Tip act de proprietate	Hotararea Consiliului Local Caracal nr. 146 din data de 31.07.2023 (document ce nu a fost prezentat); Hotararea Consiliului Local Caracal nr. 33 din data de 14.02.2024;			
Numarul actului de proprietate	146/33	Data incheierii	31.07.2023/14.02.2024;	
Localizare	Urban			
Zona localitate	Mediana			
Tip zona	Rezidentiala			
Acces teren	o deschidere de 10,70 ml la strada Marasti			
Grad echipare utilitati	Complet			
Intabulare_Constructie	Nu este cazul.			
Valoare redeventa pentru terenul in suprafata de 130 mp	Valoare redeventa pe luna (euro)	Valoare redeventa pe luna (lei)		
	10,7	53,2		
Intocmit:				

Societate de evaluare:		S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.	
Evaluator elaborator raport evaluare:	Nume: MITROI	Prenume: AURELIAN DUMITRU	Semnatura si stampila Evaluator elaborator raport evaluare:
			
Evaluator care a efectuat inspectia:	Nume: MITROI	Prenume: AURELIAN DUMITRU	Semnatura si stampila Evaluator care a efectuat inspectia:
			
Semnatura si stampila societate de evaluare:			



Certificare

Subsemnatul, MITROI AURELIAN DUMITRU, in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul raport de evaluare, cat si in numele Societatii, prin prezenta Declaratie certific urmatoarele:

- datele prezente in cadrul raportului sunt reale si corecte;
- am efectuat personal inspectia proprietatii care face obiectul lucrarii;
- nu am niciun interes financiar, direct sau indirect, de pe urma clientului;
- nu am obtinut niciun imprumut si nicio garantie din partea clientului;
- nu exista posibilitati de angajare imediata de catre client a vreunei persoane din cadrul societatii de evaluare;
- nu exista relatii de afaceri intre evaluator si client (nu m-am aflat si nu ma aflu intr-o relatie contractuala / de parteneriat cu clientul);
- nu sunt ruda sau afin pana la gradul al patrulea (inclusiv) cu clientul sau cu persoane care fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare al clientului;
- nu fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare/auditare al clientului;
- nu mi s-au oferit servicii / cadouri de catre client;
- remunerarea mea nu depinde de niciun acord, aranjament sau intelegere care sa-mi confere mie sau unei persoane afiliate sau implicate in Societatea la care sunt angajat/pe care o reprezint un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare;
- nu exista alte motive care mi-ar putea afecta imparzialitatea;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele semnificative si ipotezele speciale semnificative incluse in continutul raportului si reprezinta un punct de vedere nepartinitor;
- indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, am indeplinit programul de pregatire profesionala continua si am experienta in categoria de proprietate ce este evaluata;
- am incheiat asigurarea de raspundere profesionala pe anul 2024 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC

Declar pe proprie raspundere ca nu ma aflu in conflict de interese in raport cu utilizatorul desemnat, nefiind incidente niciunul din cazurile de conflict de interese enumerate mai sus sau alte motive care mi-ar putea afecta imparzialitatea. Prezenta declaratie este data atat in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul raport de evaluare, cat si in numele Societatii S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.

MITROI AURELIAN DUMITRU

Evaluator Autorizat ANEVAR specializare EPI, EBM, EI

Evaluarea a fost efectuata de catre **ABSOLUT QUALITY S.R.L. membru corporativ ANEVAR nr. 0622.**

Tel. Contact: 0767.857.916



Capitolul I – Termenii de referinta ai evaluarii



Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul: SC ABSOLUT QUALITY SRL membru corporativ ANEVAR, autorizatia 0622

Colectivul de evaluatori: evaluatori autorizati, conform certificare

- au competenta ceruta de domeniul specific al evaluarii (specializarea EPI)
- speța subiect a evaluării nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști

Independență: Evaluatorii desemnați și membrul corporativ nu au nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării și nici cu utilizatorii desemnați ai evaluării.

Cele de mai sus sunt declarații ale evaluatorului susținute prin elaborarea prezentului raport.

Beneficiarul si destinatarul raportului

Beneficiarul si destinatarul prezentului raport este PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL.

Obiectul evaluarii

Obiectul evaluat il constituie proprietatea tip teren intravilan categoria de folosinta curti constructii in suprafata de 130 mp din acte si 130 mp din masuratori, situat in **MUNICIPIUL CARACAL, STRADA MARASTI, NUMARUL 87A, JUDEȚUL OLT, NR. CAD. 60083**

Scopul si utilizarea evaluarii

Scopul acestui raport este evaluarea pentru informarea beneficiarului in vederea concesiunii.

Data evaluarii

Evaluarea s-a facut in baza informatiilor corespunzatoare datei de **02.10.2024** data la care se considera valabile ipotezele utilizate si valorile estimate de evaluator.

Data inspectiei (zz.II.aaaa): 02.10.2024

Tip inspectie: Cu inspectie exterioara si interioara

Inspectia a fost realizata de evaluator MITROI AURELIAN DUMITRU in prezenta reprezentantului clientului.

Data elaborarii lucrarii (zz.II.aaaa): 02.10.2024

Moneda raportului

Valoarea estimata prin prezentul raport de evaluare este prezentata in LEI și in euro (EUR) la cursul de schimb al Bancii Nationale a Romaniei din data la care se estimeaza valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluarii:

1EUR=4,9758 LEI



Tipul valorii estimat - Definitia valorii

Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 104 "Tipuri ale valorii", având următoarea definiție:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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.

Conceptul de "valoare de piață" presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

De menționat că:

Astfel de terenuri libere se tranzacționează foarte rar;

Deși pe piața specifică a subiectului nu există foarte multe informații/tranzacții¹, am apelat la informații despre cotații de terenuri cu potențial similar situate în zone echivalente sau care pot fi asimilate/raportate pentru ajustare.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.

Baza de evaluare

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, respectiv raportul întocmit de noi, ABSOLUT QUALITY SRL membru corporativ ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător, solicitant de credit), deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

Menționare standarde particulare utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de evaluare a bunurilor 2022



Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii

¹ Necesare pentru a defini o "valoare de piață", în înțelesul mai sus definit

SEV 105 Abordari si metode de evaluare

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022



Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- Analiza documentelor primite de la client:
 - documente juridice, documente cadastrale și urbanistice, planuri și schițe, altele etc.
- Analiza datelor preluate cu ocazia inspecției:
 - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.
 - nu am primit documente suplimentare de la client;
- Analiza pieței specifice
 - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări proprietăți imobiliare etc)
 - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.

Pentru edificarea sa primară, evaluatorul a considerat că destinatarul, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția sa toate documentele necesare/solicitate.

Restrictii documentare

- Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de inexistența unor situații atipice ce ar îngreuna lucrările comparativ cu cerințele normale pentru zonă;
- Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am constatat la inspecție ca sunt existente la limita proprietatii– energie electrica, apa, canalizare, gaze;

Lipsa informațiilor de mai sus:

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

Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea



Documente avute la dispoziție

- Documente juridice:
 - Extras de carte funciara nr. cerere 125393 din 27.09.2024.
 - Extras de plan cadastral;
 - Hotararea Consiliului Local al Municipiului Caracal nr. 33 din data de 14.02.2024;

Documente/Informații preluate din terțe surse

- Informații privind identificare și localizare
 - *Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)*
 - *Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la client;*
- Informații privind piața specifică²:
 - *Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:*
 - ☞ *olx.ro*
 - ☞ *lajumate.ro*
 - *Portaluri electronice ale agențiilor imobiliare locale:*
 - ☞ *imobiliare.ro*
 - ☞ *altele (a se vedea Anexa –Extras din analiza de piață)*
 - *Arhiva de lucrări a evaluatorului*
 - ☞ *Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.*
 - ☞ *Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică*
 - *Publicații și studii de specialitate*
 - ☞ *Revista „VALOAREA (..)” –publicație periodică ANEVAR*
 - ☞ *Studii ale companiilor specializate în analiza piețelor imobiliare naționale (publicații tip „market research”)*
 - ☞ *După caz: Tranzacții (contracte de vânzare-cumpărare cunoscute) care, pentru confidențialitate, sunt păstrate în arhiva evaluatorului, dar dacă au fost invocate, la solicitarea destinatarului vor fi prezentate și acestuia, care își va asuma și el confidențialitatea necesară;*

Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

Ipoteze reieșite din instrucțiuni de evaluare

Nu este cazul.

În cazul terenurilor:

- *Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile;*
- *Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative;*

În speța de față este aplicată:

- *Comparatia directa ;*

²informații privind oferte vânzări închirieri și altele



Ipoteze semnificative

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

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ✓ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele³ avute la dispoziție (înaintate și aprobate de finanțator), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentat prezentate comentariile necesare). Nu am efectuat măsurători suplimentare, în fapt, în calitate de evaluator autorizat neavând competențe în acest sens. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale construcțiilor sau terenurilor (dacă a fost cazul) sau rezerve de identificare dimensională – a se vedea mențiuni în cadrul „Ipotezelor speciale semnificative”, precum și capitolul „Dimensiuni de calcul”;
 - ✓ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către finanțator și utilizate cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică „luată în calcul” (avută în vedere) și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport; Nu am analizat istoricul dobândirii terenului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport. Nu am fost informați despre eventuale litigii pe rol în cadrul, sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat și nu am primit nici un fel de instrucțiuni în acest sens;
 - ✓ **TRANSFERUL IPOTETIC** Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se tranzacționează ca fiind neocupată și că, împreună cu terenul subiect, se atașează și documentația & avizele prealabile de dezvoltare;
- **URBANISM** Se presupune că terenul de dezvoltare se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- **STUDII GEO** Se presupune că terenul de dezvoltare are condiții normale de fundare, iar studiul necesar în edificarea de construcții noi este existent și cuprinse informații despre consistența și structura solului, nivelul pânzei de apă freatică și recomandări pentru proiectul tehnic. Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de inexistența unor situații atipice ce ar îngreuna lucrările comparativ cu cerințele normale pentru zonă;
- **UTILITĂȚI** Nu am realizat o expertizare tehnică sau o analiză capacitivă a utilităților la care am făcut referire că ar avea acces/racorduri/branșamente proprietatea și nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpose sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată conform informațiilor primite de la client, sau asimilate celor constatate ansamblului accesibil; Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de suficiența calitativă și cantitativă a acestora, dispuse pe amplasament.
- **Clasa ENERGETICĂ** Nu am realizat nici un fel de investigații, nu există proiect de dezvoltare pus la dispoziția evaluatorului;
- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nici în documentele primite, nici cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența (sau suspiciune de a exista) pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți; Cu ocazia avizelor obținute sau a celor în curs de elaborare sunt considerate că au fost verificate aceste date și nu există astfel de probleme penalizatoare valoric; Noi nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței

³Echivalate a fi emise de către persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări despecialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii.



- altor contaminanți;
- DEZVOLTARE Nu am avut la dispoziție detaliile de intenția efectivă de dezvoltare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de:
 - ✓ inexistența unor situații atipice ce ar impune soluțiile tehnice atipice tehnologice și/sau de cost, dezvoltarea fiind în parametri normali de construire și edificare.
 - ✓ A se vedea și ipotezele speciale semnificative desprinse/elaborate pe această temă
 - VECINĂȚĂȚI IMEDIATE Nu am considerat o redevoltare viitoare a vecinătăților imediate, care preponderent sunt ocupate și considerăm o respectare unanimă a urbanismului local și legislației, astfel încât să nu existe dezvoltări/construiri externe penalizatoare ale amplasamentului subiect;
 - SUBTRAVERSĂRI Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, iar din informațiile culese nu rezultă că există subtraversări ce să influențeze negativ (să limiteze) dezvoltarea amplasamentului, sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
În acest sens, orice informație contrară va trebui adusă la cunoștința evaluatorului anterior fructificării raportului;
 - SUPRATRAVERSĂRI Nu am regăsit supratraversări ale amplasamentului care să limiteze dezvoltarea normală a amplasamentului sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
 - METODOLOGIE Situația actuală a terenului de dezvoltare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor/tehnichilor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
 - ALTE DATE Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței/apariției și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință a căror influență poate să fie importantă;
 - CONSULTANȚĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Ipoteze speciale semnificative și particulare

În cazul de față ipoteze speciale semnificative⁴, care se alătură celorlalte descrise pe parcurs sunt: Nu este cazul.

Efectul ipotezelor adoptate

Clientul este conștient cu privire la efectul ipotezelor semnificative și ipotezelor speciale semnificative⁵, însușindu-și-le integral și în cunoștință de cauză, considerându-le rezonabile și să fie relevante.

Evaluatorul stă la dispoziția clientului pentru a explica (anterior fructificării) orice nelămurire legată de acestea, sau în a prezenta orice risc provenit din neîndeplinirea ipotezelor.

Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și numai pentru scopul prezentului raport.

Totodată, valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele semnificative și speciale semnificative și celelalte limitări prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea

⁴Subliniază utilizatorului evaluării faptul că (se presupun situații care diferă de cele existente la data evaluării cum ar fi):

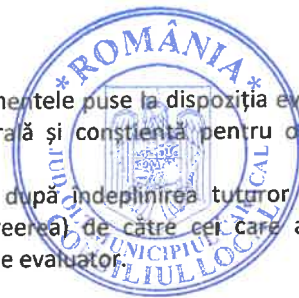
- ✎ o concluzie asupra valorii este condiționată de o schimbare în situațiile curente, sau că
- ✎ aceasta reflectă un punct de vedere care ar putea să nu fie luat în considerare, în general, de către participanții de pe piață, la data evaluării.

⁵utilizate adesea pentru a descrie efectul unor modificări posibile ale valorii unui activ

lucrării.

Prin utilizarea raportului clientul își asumă și confirmă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite, asumându-și responsabilitatea integrală și conștientă pentru o eventuală inducere în eroare sau viciere a rezultatelor;

Prezentul raport (și/sau părți ale lui) poate fi utilizat/fructificat numai după îndeplinirea tuturor obligațiilor contractuale de către client și confirmarea/însușirea (certificarea și agreeerea) de către cei care au furnizat informații a datelor/documentelor la care noi am făcut referire a fi primite de evaluator.



Fructificare valori

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și numai în ipotezele menționate, fiind eronat utilizată dacă se aplică altor drepturi/ipoteze/premise, scopuri, șamd.;

Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare⁶ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Chiar și eventuale alocările nu trebuie privite ca și cum reprezintă valori de piață a componentelor sau fracțiunilor/diviziunilor.

Restricții de utilizarea, difuzare și publicare

Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent.

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt confidențiale și sunt proprietatea intelectuală a evaluatorului. Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al „SC ABSOLUT QUALITY SRL” și al clientului.

Clauză de nepublicare

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt strict confidențiale.

Prezentul raport este strict confidențial și nu poate fi transmis terților fără acordul scris și prealabil al evaluatorului. Intrarea în posesia unei copii și/sau a variantei electronice a acestui raport, sau a unor părți din acesta nu implică dreptul de publicare/transmitere a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, nici pentru scopul declarat și nici pentru alt scop, în nici o circumstanță. Transmiterea către terți neautorizați a raportului (sau a unor părți a lui) este pasibilă de sancțiuni, conform legii.

Descrierea raportului

Prin comanda nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103- Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

⁶Orice eventuală alocare/fragmentare scriptică de cotații pe componente (fizice, juridice, sau de altă natură) este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport.



Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103- Raportare convenite în prealabil cu clientul.
Se consideră că utilizatorul care citește prezentul raport are acces și la anexele sale (distincte⁸) menționate la capitolul final, la trimerile de documentare făcute și/sau corespondența purtată cu destinația unică, de la primirea comenzii până la predarea raportului.

Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat

Identificarea și descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.

Imobil de tip teren intravilan categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 130 mp din acte și 130 mp din măsurători, identificat cu numărul cadastral 60083, aparținând PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CARACAL, domeniul privat, dobândită prin lege în baza Hotărârii Consiliului Local a Municipiului Caracal nr. 146 din 31.07.2023 și Hotărârii Consiliului Local a Municipiului Caracal nr. 33 din 14.02.2024.

Accesul la proprietate

O deschidere de 10,70 ml la strada Marasti.

Utilizare existentă la data evaluării: rezidențial.

Diferențe identificare între situația existentă și documente : nu este cazul.

Situația juridică

☞ Teren identificat prin:

Numar Cadastral 60083 130 mp din acte și 130 mp din măsurători

Elemente suplimentare de identificare:



⁷Altele decât tipizarea raportului conform celor convenite

⁸Defalcate pe două canale de informare:

- primară de la finanțator, și, după caz
- secundară primite după efectuarea inspecției





Istoricul și utilizare

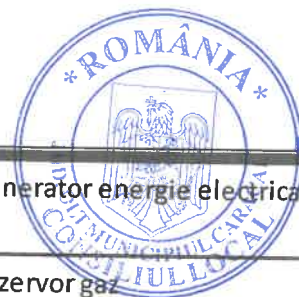
Utilizări (construite) anterioare ale terenului: nu se cunosc.

Dotare utilitară este sistematizată.

Intenția de dezvoltare este concretizată la acest moment doar prin: Nu este cazul.

Fisa tehnica teren

PARAMETRU	DESCRIERE	
1. SUPRAFATA	<ul style="list-style-type: none"> ○ Teren, S =130 mp din acte si 130 mp din masuratori proprietate exclusiva 	
2. Identificare AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ○ Dupa indicatiile reprezentantului proprietarului si adresa postala ○ http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html 	
3. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE	<p>Reteaua urbana: Grad de echipare cu utilitati: Toate utilitatile din care:</p>	<p>Sursa proprie:</p>



	Retea electrica: La limita terenului	<input type="checkbox"/> Generator energie electrica
	Retea de gaze: La limita terenului	<input type="checkbox"/> Rezervor gaz
	Retea de apa: La limita terenului	<input type="checkbox"/> Put forat apa
	Retea de canalizare: La limita terenului	<input type="checkbox"/> Fosa septica
	Termoficare: Nu exista	<input type="checkbox"/> Centrala termica proprie
	o Utilitatile care lipsesc si care este stadiul bransarii lor: nu este cazul;	
4. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES	Proprietatea subiect are deschidere la drum public de 10,70 ml la strada Marasti;	
5. GEOMETRIA TERENULUI	o Forma terenului: usor neregulata; o Deschidere la strada: 10,70 ml la strada Marasti; o Terenul este neimpresumuit;	
6. RESTRICTII DE FOLOSIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC	o Nu este cazul;	
7. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari etc)	Zona mediana a Municipiului Caracal, strada Marasti, zona rezidentiala	
8. INDICATORI URBANISTICI	o Aprobari teren: No Info	
9. INCLINARE	o Plan;	
10. DATE DIN CERTIFICATUL DE URBANISM	o Regim juridic: teren apartinand domeniului privat al Municipiului Caracal o Regim economic: intravilan curti constructii o Suprafata teren: 130 mp din acte si 130 mp din masuratori;	

Situatia juridica

La data evaluarii, proprietatea imobiliara, se afla in posesia **PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL/CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL.**

Carte Funciara nr. : 60083 UAT CARACAL;

Numar cadastral : 60083 ;

Dreptul de proprietate : Deplin

Documente care au stat la baza raportului de evaluare:

- o Documente juridice:
 - Extras de carte funciara nr. cerere 125393 din 27.09.2024.
 - Extras de plan cadastral;
 - Hotararea Consiliului Local al Municipiului Caracal nr. 33 din data de 14.02.2024;

Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)

Terenul este amplasat in zona mediana a Municipiului Caracal, strada Marasti, nr. 87A, judetul Olt.

Caracal este un municipiu în județul Olt, Oltenia, România. Este fosta reședință a județului Romanai. Teritoriul administrativ al municipiului are o suprafata de 7.472 hectare, iar populatia este de 30.954 locuitori.

Municipiul Caracal este situat la intersectia DN6 (Bucuresti - Craiova - Timisoara, E70) cu drumurile nationale Corabia - Râmnicu Vâlcea - Sibiu (DN54, DN64) beneficiind în același timp și de un important nod de cale ferată

care completează transportul rutier cu cel feroviar. Are o poziție geografică ce îl situează la 40 km de portul fluvial Corabia, la 55 km de aeroportul Craiova și, beneficiind de rețeaua feroviară, se justifică dezvoltarea rețelei de drumuri naționale și județene.

Municipiul Caracal este situat în sudul țării, la vest de Olt, la intersecția paralelei 44°7' latitudine nordică cu meridianul de 24°21' longitudine estică. Este așezat la marginea răsăriteană a Câmpiei Române, la contactul dintre subdiviziunile acesteia, Câmpul Înalt Leu-Rotunda și terasa Caracal.

În subteran, este străbătut de râul Gologan. În afară de valea pârâului Gologan, mai există încă o apă curgătoare, sub denumirea de Valea Torentului. Această vale puțin adâncită (6 - 8m), vine dinspre vestul orașului, traversează șoseaua Celaru și se desfășoară de-a lungul străzii Mărăști, prelungindu-se până la valea Gologanului. După cum numele îi spune, valea este seacă, având apă numai în timpul ploilor torențiale.

Caracalul este împrejmuț de pădurile de la Comanca, Fărcașele, Hotărani și Reșca. Zona geografică în care se află orașul Caracal are un climat temperat continental, cu ușoare influențe submediteraneene. Plantele din această zonă sunt specifice arealului stepei, înlocuite în prezent, aproape în totalitate, de culturi agricole. Vegetația naturală (spontană) din zona Caracal se încadrează în asociația de silvostepă (pajiște alternând cu pădure), în partea sudică și vestică și de luncă pe valea Teslului și Oltului.

Fauna este cea caracteristică stepei și silvostepii.

Tip Localitate: Urban

Zona Localitate: Median

Tip zona: Mixt

Denumire cartier/ansamblu rezidențial/ Zona: zona mediana a Municipiului Caracal, strada Marasti, nr. 87A;

Mijloace de transport in comun: autobuze, microbuze;

Puncte de interes in imediata vecinatate: Parcul Constantin Poroineanu, Restaurant Royal XXL, Dolce Vita Events;

Capitolul III – Analiza pietei imobiliare

1. proces în șase pași:

- | | |
|---------|--|
| Pasul 1 | Definirea produsului imobiliar |
| Pasul 2 | Delimitarea pieței specifice |
| Pasul 3 | Analiza cererii |
| Pasul 4 | Analiza ofertei |
| Pasul 5 | Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă |
| Pasul 6 | Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață |

- | | |
|---------|--------------------------------|
| Pasul 1 | Definirea produsului imobiliar |
|---------|--------------------------------|



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

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

- ✓ Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si comparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietate imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta;
- ✓ oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; comparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

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

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (comerciale, rezidentiale, agricole, speciale).

Definirea produsului imobiliar - analiza productivității proprietății.

In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare. Acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

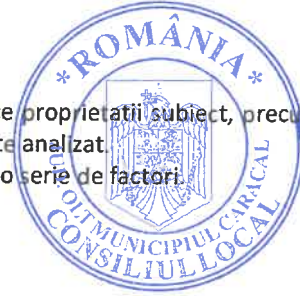
Aspectele privind caracteristicile economice, legale si fizice ale proprietatii imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia ca proprietatea supusa evaluării este una de tip:

- Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului este de tip teren.
- Subpiata – terenuri intravilane.
- Utilizările potențiale ale proprietății sunt: **rezidential**

Concluzie: Din analiza trendului pieței am constatat că cererea existentă este îndreptată către utilizarea rezidentială

Pasul 2: Delimitarea pieței specifice - aria pieței și aria competitivă.

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare a proprietății de evaluat.



Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat. Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății subiect au fost analizați o serie de factori.

Tipul proprietății imobiliare:

- Tip: terenuri intravilane.
- Caracteristicile proprietății imobiliare:
 - Modul de ocupare/utilizare - în majoritatea cazurilor acest tip de proprietate este ocupată de construcții vechi rezidențiale;
 - Baza de clienți (potențialii utilizatori) - persoane fizice sau societăți comerciale.
 - Calitatea construcției: nu este cazul
 - Caracteristicile dotărilor: terenuri cât mai plane și nepoluat;
 - Design-ul și funcționalitatea: adecvate acestui tip de utilizare;
- Aria pieței: locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substituite, oferite spre vânzare în zona mediană a Municipiului Caracal.
- Proprietăți substituite disponibile: au fost identificate proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită.

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică este cea a proprietăților de tip terenuri intravilane, situate în zona mediană a Municipiului Caracal și similar cu posibilități de dezvoltare rezidențială.

Piața specifică

Proprietatea supusă evaluării este un teren intravilan, amplasat în zona mediană a Municipiului Caracal. Având în vedere cele prezentate anterior, **piața imobiliară specifică poate fi considerată piața proprietăților rezidențiale, piața a cărei arie geografică se întinde în zona mediană a Municipiului Caracal.**

Oferta

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

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare / închiriere, doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare / închiriere, care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește ofertă competitivă.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

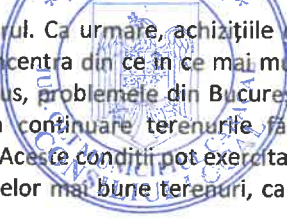
Deși există loc pentru noi surprize negative, economia României pare să fie poziționată decent la începutul anului 2023 și nu se întrevide nicio recesiune în clipa de față. Având în vedere că numărul de angajați se află la un nivel maxim de mai bine de două decenii, iar companiile continuă să se extindă, cheltuielile de consum ar trebui să rămână stabile, întrucât o piață a forței de muncă cu o ofertă limitată ar trebui să stimuleze creșterea salariilor. De ajutor ar fi și o majorare substanțială a salariului minim.

Șanse de creștere pe termen lung

Pe măsură ce sferile globale de influență se remodelează, regiunea Europei Centrale și de Est a devenit una dintre cele mai importante la nivel global. Acest lucru ar trebui să deschidă posibilitatea unei creșteri puternice pe termen lung pentru România, care este membră a NATO și a UE, dar are și alte avantaje economice, cum ar fi decalajul semnificativ dintre costurile forței de muncă și nivelul producției pe cap de locuitor.

Achizițiile de terenuri, mult mai oportuniste

După câțiva ani foarte buni pentru activitatea de dezvoltări imobiliare, urmează o perioadă cu un volum de livrări mai slab, pe fondul costurilor de construcție mai ridicate și al incertitudinilor politice și economice. „Astfel,



dezvoltatorii vor deveni probabil din ce în ce mai prudenți în ceea ce privește viitorul. Ca urmare, achizițiile de terenuri vor deveni mult mai oportuniste, ceea ce înseamnă că investitorii se vor concentra din ce în ce mai mult pe tranzacții care implică terenuri excepționale sau pe cele cu un preț atractiv. În plus, problemele din București legate de urbanism înseamnă că potențialii cumpărători vor prefera să evite în continuare terenurile „fără autorizație pentru a nu rămâne blocați pe termen lung”, notează consultanții Colliers. Aceste condiții pot exercita o presiune de scădere a prețurilor, cu mențiunea că aceasta nu se va aplica în cazul celor mai bune terenuri, care probabil vor beneficia în continuare de o cerere susținută.

Pretul este invers proportional cu suprafața, cu cât suprafața este mai mare, cu atât pretul este mai mic.

Oferta de imobile similare este medie. Există imobile similare.

Oferta de vânzare este extrem de limitată și este constituită din terenuri în general ocupate de construcții vechi rezidențiale.

În urma analizei pieței imobiliare în zona au fost identificate proprietăți comparabile, rezultând un interval de valori cuprins între:

Minim: 45 euro/mp

Maxim: 55 euro/mp

Echilibrul pieței

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietățile imobiliare competitive - oferta - și putem înțelege avantajele / dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători - cererea.

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea - solvabilă și probabilă - și oferta concurențială de pe piața analizată - curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru / dezechilibru, care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- În ce privește vânzarea - piața este caracterizată printr-o cerere medie. O astfel de piață este uneori numită piață a vânzătorilor, întrucât vânzătorii pot obține preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile. Acela care deține proprietatea „impune” prețul.
- În cazul proprietății evaluate există un număr mediu de proprietăți cu o atractivitate egală.

6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă.

Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține la același nivel pe termen scurt și mediu.

Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare



Cea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii:

- 1.Sa fie permisa legal;
- 2.Sa fie posibila fizic;
- 3.Sa fie fezabila financiar;
- 4.Sa fie maxim profitabila.

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

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

Analiza CMBU va oferi raspunsuri mai multor intrebari, avand in vedere potentialul lotului existent, va indica intensitatea cu care se poate utiliza dar si cea existenta. In cazuri mai dificile se impune o analiza CMBU care sa asigure un raspuns pertinent si plauzibil.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata.

Cea mai buna utilizare -definitie : *utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care ar trebui sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisibila legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.*

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

- cea mai buna utilizare a terenului liber.
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii (teste):

- permisibila legal;
- posibila fizic;
- fezabila financiar;
- maxim profitabila.



La baza analizelor CMBU stau doua concepte: probabilitate rezonabila si fundamentare adecvata

Aplicarea celor 4 teste implica o analiza de tip calitativ in urma carora rezultatele vor confirma cea mai buna utilizare a terenului analizat.

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere, dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

1. Permisibilitatea legala
2. Posibilitatea fizica a terenului
3. Fezabilitatea proiectului.
4. Testul productivitatii maxime a terenului ca fiind liber.

Utilizarile probabile in mod rezonabil

Analizand vecinatatile, climatul economic, trendul dezvoltarii din ultimii ani din zona analizata, se observa o crestere a investitiilor rezidentiale. Exista cerere pe piata pentru acest tip de proprietati si realizarea acestora are un grad ridicat de probabilitate.

Permisa legal – in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului.

Fizic posibilă – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizarea unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agent termic). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizari ale proprietatilor cum ar fi: cladiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, conditiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerata mai buna.

Caracteristicile fizice ale terenului permit dezvoltarea rezidentiala. Terenul are forma usor neregulata.

Utilizari fizic posibil : rezidential-da

Fezabila financiar – toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiara, evaluatorul estimeaza veniturile generate de proprietate, scazand din ele cheltuielile de exploatare inclusive impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. Dupa aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata atunci utilizarea este fezabila.

In tabelul urmatoare sunt prezentate utilizarile alternative ale terenului in general:

		Utilizari alternative ale terenului
1	Comercial: prestari servicii	Nu
2	Rezidential	Da

3	Industrial	Nu
---	------------	----



Maxim productiva – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru acea utilizare. Valoarea reziduala a terenului se poate determina estimand valoarea utilizarii propuse (teren si constructie) si scazand costul materialelor, manoperei, regiei si capitalului necesare realizarii constructiei.

Concluzii :

Cea mai buna utilizare potentiala a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung si se presupune ca va ramane aceeaasi pe durata de viata economica sau utila a constructiilor, construit.

Se considera utilizarea rezidentiala fiind singura utilizare permisa legal, este fizic posibila si maxim productiva.

Utilizarea poate fi realizata imediat se poate mentine pe termen lung.

Procedura de evaluare

Terenul liber este o proprietate imobiliara cu caracter specific, iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele de evaluare a bunurilor 2022 de evaluare sunt:

- metoda comparatiei directe-este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica
- analiza parcelarii si dezvoltarii – se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.
- metoda alocarii – se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii(cand avem si constructii pe teren)
- metoda extractiei de pe piata – se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.
- tehnica reziduala – identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata.
- capitalizarea directa a rentei/arendei funciare (chirie)- se poate aplica doar cand se unosc rente/chirii de comparatie precum si rate de capitalizare din vanzari de terenuri

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata abordarea prin piata-metoda comparatiei directe.

Datorita faptului ca nu au fost identificate informatii despre tranzactii recente, in conformitate cu pct. 39, 74, 75, etc. din GEV 630, au fost utilizate informatii privind oferte de proprietati similare disponibile pe piata, acestea fiind reale si verificate de catre evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

Surse de informatii:

Evaluatorul a obtinut informatii, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.

Sursele de informatii au fost considerate credibile reprezentand intentiile de vanzare din zona studiata pentru a obtine o indicatie reala asupra nivelului pietei; acestea reprezinta cotația cea mai probabila solicitata de catre vanzatori, cotație ce se va supune negocierii.



În general proprietarii solicita preturi ce depășesc limita fezabilității astfel ca o negociere adecvată poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzacție a terenului/proprietății. Motivatia cumparatorului se bazează pe fezabilitatea investiției în cazul unui utilizator intermediar dar și a unui utilizator final, care ar putea plăti o sumă ce motivează dorințele și satisfacțiile personale.

Negocierea poate fi mai mare în funcție de motivatia vânzării. Pretul de ofertă nu este egal cu cel de tranzacționare decât în cazuri distincte. Sunt excluse tranzacțiile subiective bazate pe motivații diferite ale vânzării și cumpărării.

Analiza deciziei în vânzare – cumpărare ține cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piață rezultând o valoare de tranzacționare bazată pe un raționament logic. Nu s-a ținut cont că în luarea unor decizii pe fundament emoțional pot genera chiar vânzări la nivele peste pretul pieței sau sub nivelul pieței.

Valoarea recomandată este condiționată de ofertele de vânzare ale unor proprietăți similare preluate din spațiul public disponibil oricărui alt utilizator sau potențial utilizator. Practic cererea este cea care influențează atât pretul cât și tranzacțiile în sine.

Surse: www.olx.ro , www.lajumate.ro , publi24.ro

EVALUAREA TERENULUI

Metodologie:

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

Metodele⁹ de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

Comparația directă¹⁰

Metode alternative¹¹

Particularități de definire teren

Terenul are caracteristici favorabile prezentate anterior.

Dimensiunea și forma, precum și vecinătățile sunt atribute favorabile.

În cazul de față:

Nu există teren în afara exploatarei sau zone redundante unei dezvoltări unitare;

Deși la dispoziția evaluatorului nu există un Curb., cu ocazia analizelor efectuate a informațiilor primite, nu rezultă că ar exista limitări ce ar diminua potențialul de dezvoltare.

Particularități metodologie aplicată

În speța de față s-a aplicat:

Comparația directă

⁹ Recomandate și de GEV 630

¹⁰ Este cea mai utilizată și cea mai adecvată metodă

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

¹¹ Se pot utiliza atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă,

- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării



Aspecte teoretice

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

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

De menționat influența puținelor tranzacții de terenuri libere din zonă;

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

- drepturile de proprietate transmise¹², condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zona¹³.

Unitate de comparație

A fost ales prețul unitar, preț/mp teren.

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

Particularități selectare date piață

Pentru astfel de terenuri cu suprafețe medii, ca cel subiect, cu potențial de dezvoltare nerestrictiv; situate în zona mediana a Municipiului Caracal,

putem defini:

astfel de terenuri libere sunt rare pe piață,

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

principalul criteriu de selecție a comparabilelor a fost CMBU asimilabil

s-a realizat o extindere a ariei de piață analizate la alte zone similare ale Municipiului Caracal

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

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

În cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate.

¹²Inclusiv restricții legale

¹³Inclusiv CMBU, prin diferențe legate de optimizarea utilizării

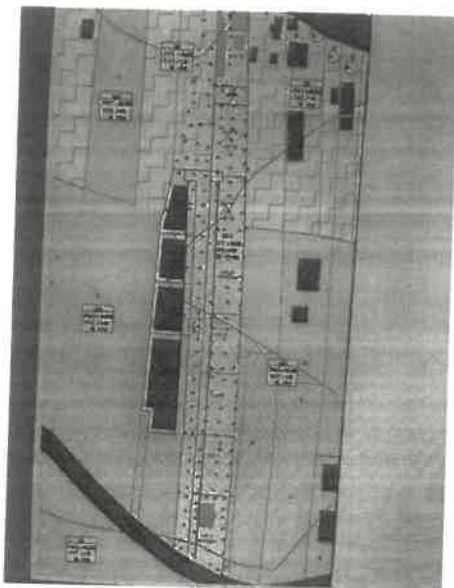
Comparabile utilizate



COMPARABILE TEREN

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-str-primaverii-caracal-olt-IDiAdL5.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>



PRIVAT ⓘ



Oana Bran

Pe OLX din septembrie 2016

Activ pe 30 septembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 076 250 0017

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Caracal, Olt



5 3
2 3

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Vand teren intravilan Str. Primaverii - Caracal Olt

50 €

Publicitate

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 500 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan constructibil, str Primăverii nr 19. Caracal.
Preț 50€/mp

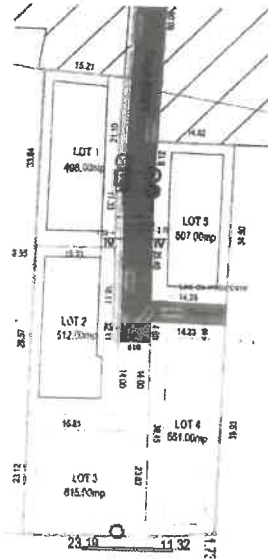
2 loturi a cate 500mp2

Teren intravilan, amplasat in Municipiul Caracal, strada Primaverii, nr. 19, suprafata 500 mp, deschidere 12 ml, acces drum pietruit, energie electrica, apa, canalizare, gaze.



Comparabila 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDg7aYU.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=1>



PRIVAT ⓘ

doru

Pe OLX din iunie 2013
Activ pe 06 septembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 072 231 6765

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Caracal,
Olt



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Vand teren intravilan

25 000 €

Publicitate

📅 RATA DE LA: 553 LEI

📌 PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 550 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

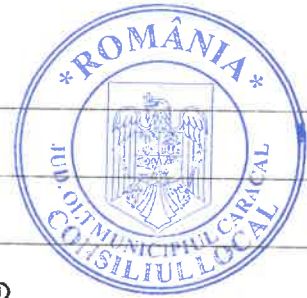
Parcele cuprinse între 498 și 615 mp .

Utilități : apa , canalizare , curent , gaze .

Terenul este împrejmuit cu gard de beton înalt de 2m .

Accesul din str Craiovei Nr 177

Teren intravilan in suprafata de 550 mp, localizat in Municipiul Caracal, Strada Craiovei, nr. 177, toate utilitatile, 45,5 euro/mp, drum asfaltat;



Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/2-terenuri-pentru-constructii-IDg0sHn.html>



PRIVAT ⓘ



uta constantin

Pe OLX din octombrie 2013

Activ pe 07 septembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 076 747 5141

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Caracal,
Clt



DREPTURILE CONSUMATORILOR

2 Terenuri pentru construcții.

36 500 € Prețul e negociabil

Publicitate

🔍 VREI UN CREDIT IPOTECAR?

📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 677 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

De vânzare două terenuri intravilane a câte 677mp, unul de 15,5m și celălalt de 19,5m lățime, lungime 44,5m, strada Măceșului. Apa și canalizarea introduse pe ambele terenuri, gazul și curentul sunt la poarta, strada este asfaltată. Suprafață totală a celor două terenuri este 1353mp, având 35m deschidere totală. Terenurile sunt pe teren drept nu în pantă și se află între case, nu în câmp, strada este lată și asfaltată. Este emis certificat urbanism P+2. Pentru mai multe informații sunați! Prețul este pe bucată.

Teren intravilan, amplasat în Municipiul Caracal, strada Macesului, suprafata 677 mp, deschidere 15.5 ml, acces drum asfaltat, energie electrica, apa, canalizare, gaze.



Comparabila 4

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-1118-mp-strada-neagoe-basarab-IDi7fKv.htm>



PRIVAT ⓘ



Claudiu

Pe OLX din octombrie 2020

Activ pe 18 martie 2024

Trimite mesaj

☎ 077 050 4335

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Caracal,
Olt



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Vând teren 1118 mp Strada Neagoe Basarab

50 000 € Prețul e negociabil

🔖 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1118 m²

Extravilan / intravilan: intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan de 1118 m situat în cartierul Bold, strada Neagoe Basarab. Dispune de toate utilitățile la strada, gaz, canalizare, curent și apă.

Teren intravilan in suprafata de 1.118 mp, deschidere de 15 ml, toate utilitatile, drum asfaltat, strada Neagoe Basarab.

ANEXA DE CALCUL



02.10.2024		ANEXA A			
EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	COMPARA BILA 1	COMPARABI LA 2	COMPARABI LA 3	COMPARABI LA 4
Suprafata teren (mp)	130 mp	500 mp	550 mp	677 mp	1.118 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50,0 €/mp	45,5 €/mp	53,9 €/mp	44,7 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere din piata specifica (%)		-7%	-2%	-7%	-7%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-3,5	-0,9	-3,8	-3,1
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		46,5 €/mp	44,5 €/mp	50,1 €/mp	41,6 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (€/mp)		46,5 €/mp	44,5 €/mp	50,1 €/mp	41,6 €/mp
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	Similar	Similar	Similar	Similar
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		46,5 €/mp	44,5 €/mp	50,1 €/mp	41,6 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		46,5 €/mp	44,5 €/mp	50,1 €/mp	41,6 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		46,5 €/mp	44,5 €/mp	50,1 €/mp	41,6 €/mp
CONDITII DE PIATA	Octombrie 2024	Octombrie 2024	Octombrie 2024	Octombrie 2024	Octombrie 2024
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (€/mp)		46,5 €/mp	44,5 €/mp	50,1 €/mp	41,6 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	Municipiul Caracal, strada Marasti, nr. 87A, judetul	Municipiul Caracal, strada Primaverii, nr. 19,	Municipiul Caracal, strada Craiovei, nr. 177, judetul	Municipiul Caracal, strada Macesului, judetul Olt	Municipiul Caracal, strada Neagoe Basarab, judetul Olt



	Olt	judetul Olt	Olt	Olt	Olt
Comparativ cu subiectul		similar	similar	similar	similar
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		46,5 €/mp	44,5 €/mp	50,1 €/mp	41,6 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
Su prafata teren (mp)	130 mp	500 mp	550 mp	677 mp	1.118 mp
Cuquantum Ajustare %		-3%	-3%	-3%	-6%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-1,40	-1,34	-1,50	-2,50
PRET AJUSTAT (€/mp)		45,1 €/mp	43,2 €/mp	48,6 €/mp	39,1 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	Intravilan, Curti Constructii	Intravilan, Curti Constructii	Intravilan, Curti Constructii	Intravilan, Curti Constructii	Intravilan, Curti Constructii
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (€/mp)		45,1 €/mp	43,2 €/mp	48,6 €/mp	39,1 €/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Strada asfaltata	Strada pietruita	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata
Cuquantum Ajustare %		5%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		2,3	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (€/mp)		47,4 €/mp	43,2 €/mp	48,6 €/mp	39,1 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (€/mp)		47,4 €/mp	43,2 €/mp	48,6 €/mp	39,1 €/mp
FORMA IN PLAN&DESIDERE	forma usor neregulata, o deschidere de 10,70 ml	forma regulata, o deschidere de 12 ml	forma regulata, o deschidere de 14,23 ml	forma regulata, o deschidere de 15,5 ml	forma regulata, o deschidere de 15 ml
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (€/mp)		47,4 €/mp	43,2 €/mp	48,6 €/mp	39,1 €/mp
Utilitati	energie electrica, apa, canalizare si gaze	energie electrica, apa, canalizare, gaze	energie electrica, apa, canalizare, gaze	energie electrica, apa, canalizare, gaze	energie electrica, apa, canalizare, gaze
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (€/mp)		47,4 €/mp	43,2 €/mp	48,6 €/mp	39,1 €/mp
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren constructibil	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu



Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0		
Pret ajustat (€/mp)		47,4 €/mp	43,2 €/mp	48,6 €/mp	39,1 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		47,4 €/mp	43,2 €/mp	48,6 €/mp	39,1 €/mp
Ajustare neta		0,9	-1,3	-1,5	-2,5
Ajustare neta (%)		2,00%	-3,00%	-3,00%	-6,00%
Ajustare bruta		3,7	1,3	1,5	2,5
Valoare unitara estimata (euro/mp)	48,6 €/mp	8,00%	3,00%	3,00%	6,00%
ajustare minima	3,0%				
valoare euro rotunjita		6.300 €		4,9758 lei	
valoare lei rotunjita		31.300 lei			
Suprafata teren curti constructii =	130,00	mp			
Valoare teren curti constructii =	6.300	EURO			
Valoare totala teren	6.300	Euro			
Valoare totala teren	31.300	LEI			
Conform GEV630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila 3, care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.					
Aceasta ajustare a comparabilelor (2-7%) nu este element de comparatie, ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).					
Explicatii ajustari:					
Localizare: Nu s-au aplicat ajustari;					
Caracteristici fizice (suprafata): S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele, intrucat suprafata ideala pentru dezvoltarea rezidentiala este cuprinsa intre 400-1.000 mp si chiar mai mult, proprietatea subiect nu se incadreaza in acest interval.					
Destinatie: Nu s-au aplicat ajustari;					
AMENAJARI EXTERIOARE: S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabila 1, intrucat accesul se realizeaza din drum public pietruit, ceea ce reprezinta un dezavantaj pe piata.					
TOPOGRAFIE/RELIEF: Nu s-au aplicat ajustari.					
Forma in plan/Deschidere: Nu s-au aplicat ajustari.					
Utilitati: Nu s-au aplicat ajustari.					
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren construibil: Nu s-au aplicat ajustari.					



	SUBIECT	COMPARABILE			
terenuri	Municipiul Caracal, strada Marasti, nr. 87A, judetul Olt	Municipiul Caracal, strada Primaverii, nr. 19, judetul Olt	Municipiul Caracal, strada Craiovei, nr. 177, judetul Olt	Municipiul Caracal, strada Macesului, judetul Olt	Municipiul Caracal, strada Neagoe Basarab, judetul Olt
suprafata (mp)	130 mp	500 mp	550 mp	677 mp	1.118 mp
pret (oferta)/(euro/mp)		50 €/mp	45 €/mp	54 €/mp	45 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	Intravilan, Curti Constructii	Intravilan, Curti Constructii	Intravilan, Curti Constructii	Intravilan, Curti Constructii	Intravilan, Curti Constructii
Utilitati	energie electrica, apa, canalizare si gaze	energie electrica, apa, canalizare, gaze	energie electrica, apa, canalizare, gaze	energie electrica, apa, canalizare, gaze	energie electrica, apa, canalizare, gaze
FORMA IN PLAN&DESCHIDERE	forma usor neregulata, o deschidere de 10,70 ml	forma regulata, o deschidere de 12 ml	forma regulata, o deschidere de 14,23 ml	forma regulata, o deschidere de 15,5 ml	forma regulata, o deschidere de 15 ml
Localizare	Municipiul Caracal, strada Marasti, nr. 87A, judetul Olt	Municipiul Caracal, strada Primaverii, nr. 19, judetul Olt	Municipiul Caracal, strada Craiovei, nr. 177, judetul Olt	Municipiul Caracal, strada Macesului, judetul Olt	Municipiul Caracal, strada Neagoe Basarab, judetul Olt

Calculul redevenței terenului supus evaluării, rezultată utilizând metoda comparației

directe:

Valoare teren (euro)	Valoare teren (lei)	Perioada de concesiune (ani)	Valoare redevența pe an (euro)	Valoare redevența pe an (lei)	Valoare redevența pe luna (euro)	Valoare redevența pe luna (lei)
6.300,00 €	31.300,00 lei	49	128,6 €	lei 638,8	10,7	53,2

Valoarea nu contine T.V.A.

Notă : La cererea beneficiarului redevența a fost calculată pe o perioadă de 49 ani.



Valorile estimate nu sunt influențate de TVA.

Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor semnificative și speciale semnificative prezentate în raport și a celorlalte aspecte limitative și/sau legate de risc, prezentate pe parcurs;

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

Se consideră că dezvoltarea terenului se va realiza în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile imediate și că nu vor exista limitări speciale altele decât cele uzuale impuse de legislația în vigoare, iar construirea se va face la standarde generale și tehnice aliniate pieței specifice (zonale și micro-zonale), deci ele nu vor penaliza terenul, ci, din contră, vor aduce un aport pozitiv acestuia.



Capitolul V – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

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

Procesul de evaluare a constat in aplicarea unei singure abordari de evaluare adecvata si s-au obtinut urmatoarele valori:

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

Valoare teren (euro)	Valoare teren (lei)	Perioada de concesionare (ani)	Valoare redeventa pe an (euro)	Valoare redeventa pe an (lei)	Valoare redeventa pe luna (euro)	Valoare redeventa pe luna (lei)
6.300,00 €	31.300,00 lei	49	128,6 €	lei 638,8	10,7	53,2

Valoarea nu contine T.V.A.

Notă : La cererea beneficiarului redevența a fost calculată pe o perioadă de 49 ani.

Valoarea prezentata nu este influentata de T.V.A.

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia: Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile

Cantitatea de informatii: la tehnica comparatiei vanzarilor s-au folosit date de piata, pe care le consideram relevante pentru aceasta abordare

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

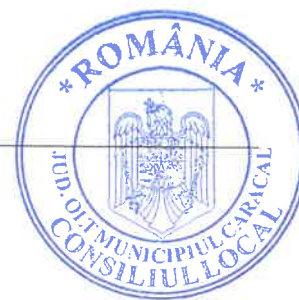
Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele semnificative si ipotezele speciale semnificative enuntate în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare si scopul prezentului raport. Daca acesta se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

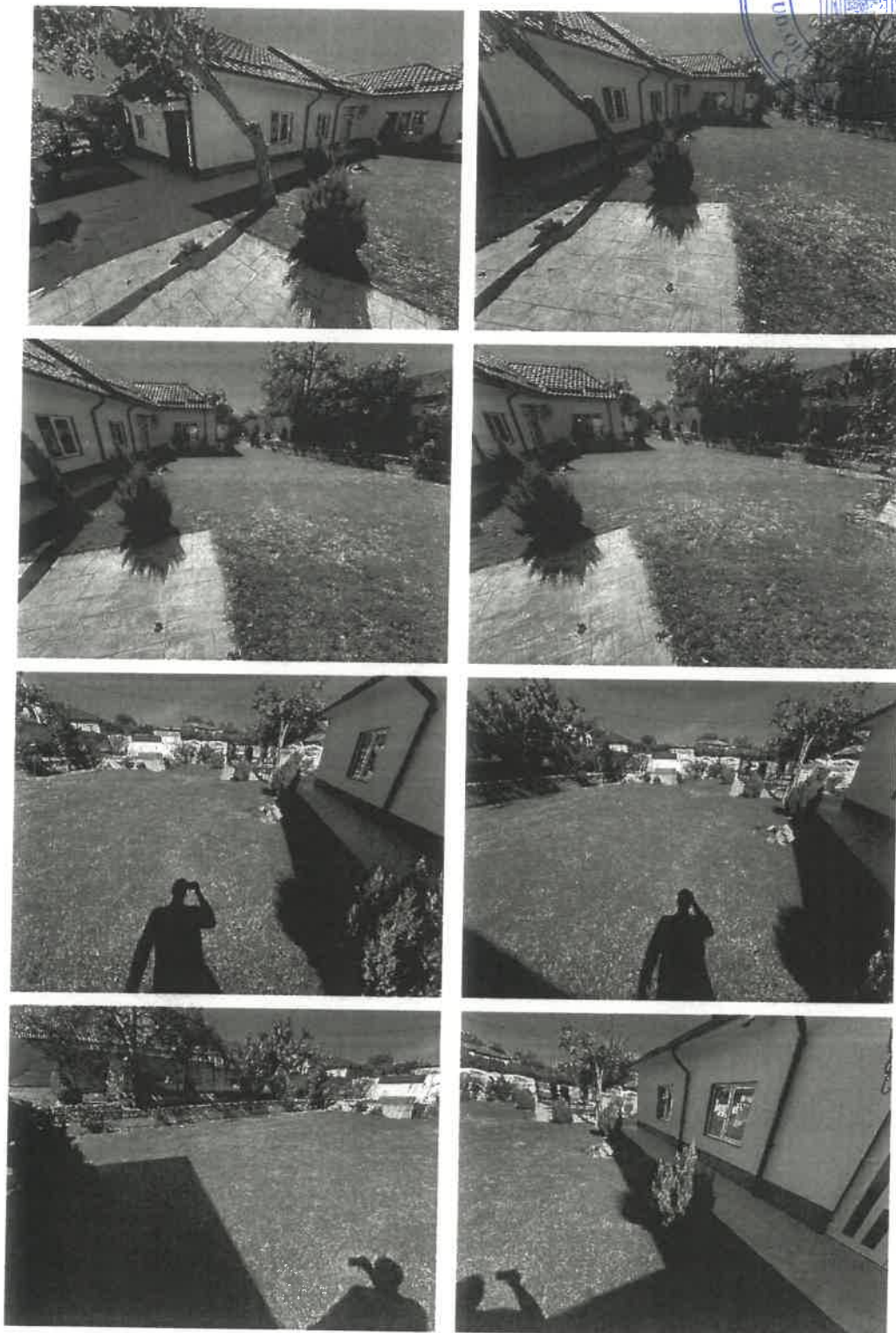
Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează indeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai buna estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piata, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE

- 1. Documentar foto**
- 2. Localizarea proprietatii.**
- 3. Actul de proprietate, Intabulare, Extras CF**
- 4. Analiza de piata**



Anexa- Documentar foto



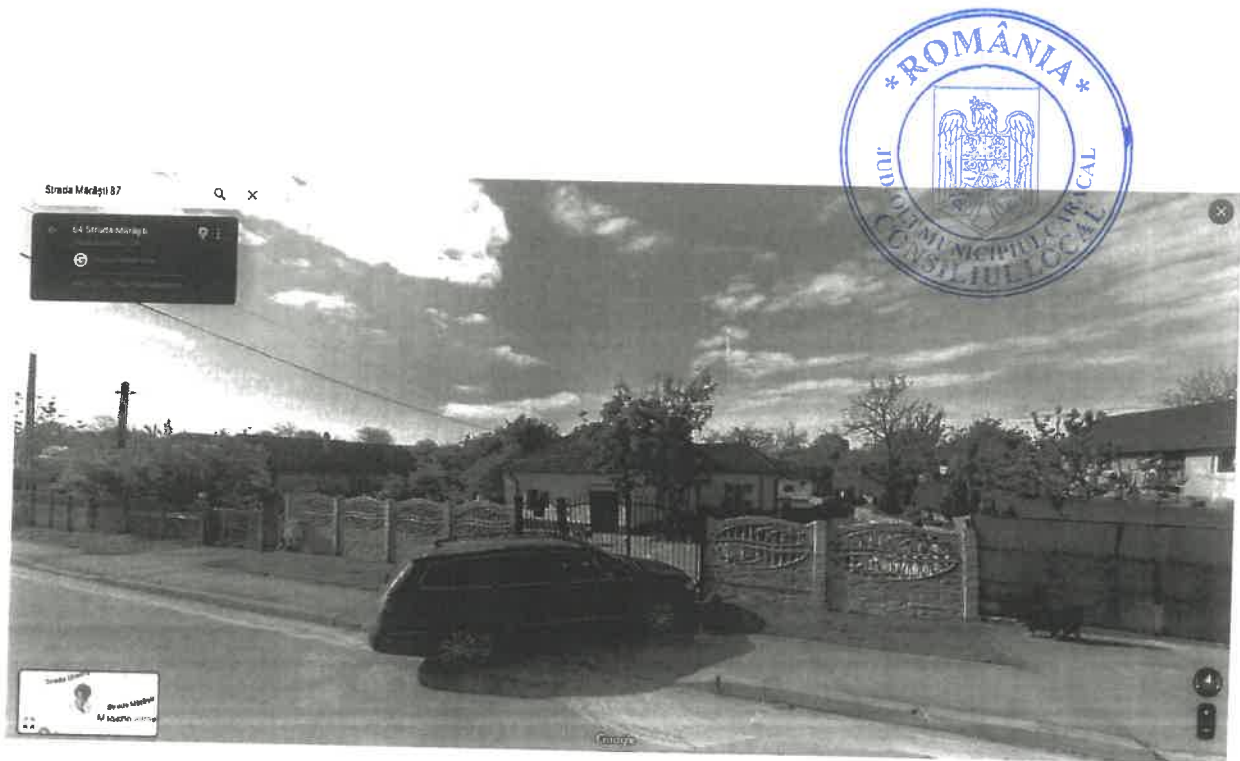




Anexa- Localizarea proprietatii







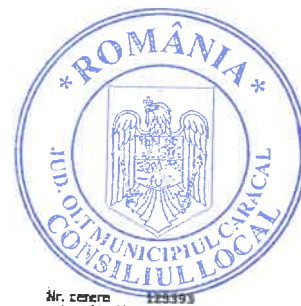
Anexa- Documente



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60083 Caracal



Nr. cerere 123191
Ziua 27
Luna 08
Anul 2024
Cod verificare
120172992172



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Caracal, Str. MĂRĂȘTI, Nr. 87A, Jud. Olt

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60083	130	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
135616 / 04/10/2023		
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 146, din 31/07/2023 emis de CONSILIUL LOCAL CARACAL:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CARACAL, CIF:4395175	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciară Nr. 60083 Comuna/Oras/Municipiu: Caracal

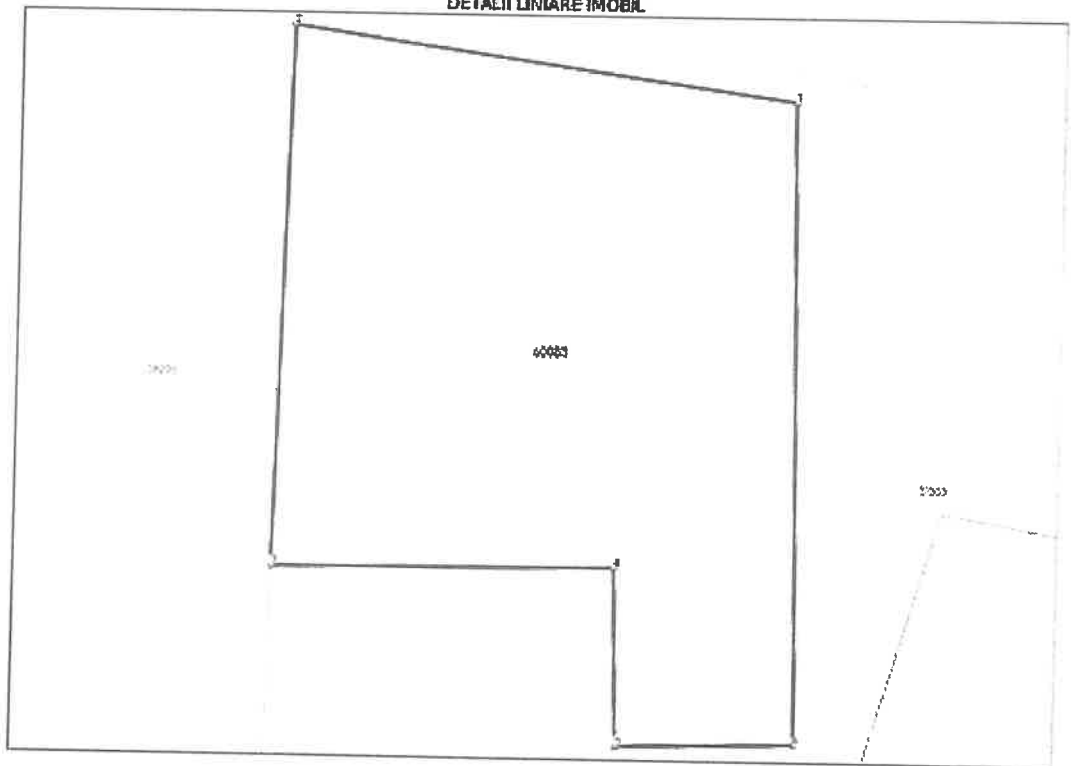
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
60083	130	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tara	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
I	curti constructii	DA	130	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	10.706
2	3	11.564
3	4	7.255
4	5	3.81
5	6	3.73
6	1	13.679



Carte Funciară Nr. 60083 Comuna/Oraș/Municipiu Caracal

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

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

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

Data și ora generării,
27/09/2024, 13:26



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară OLT
Șiroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Siatina

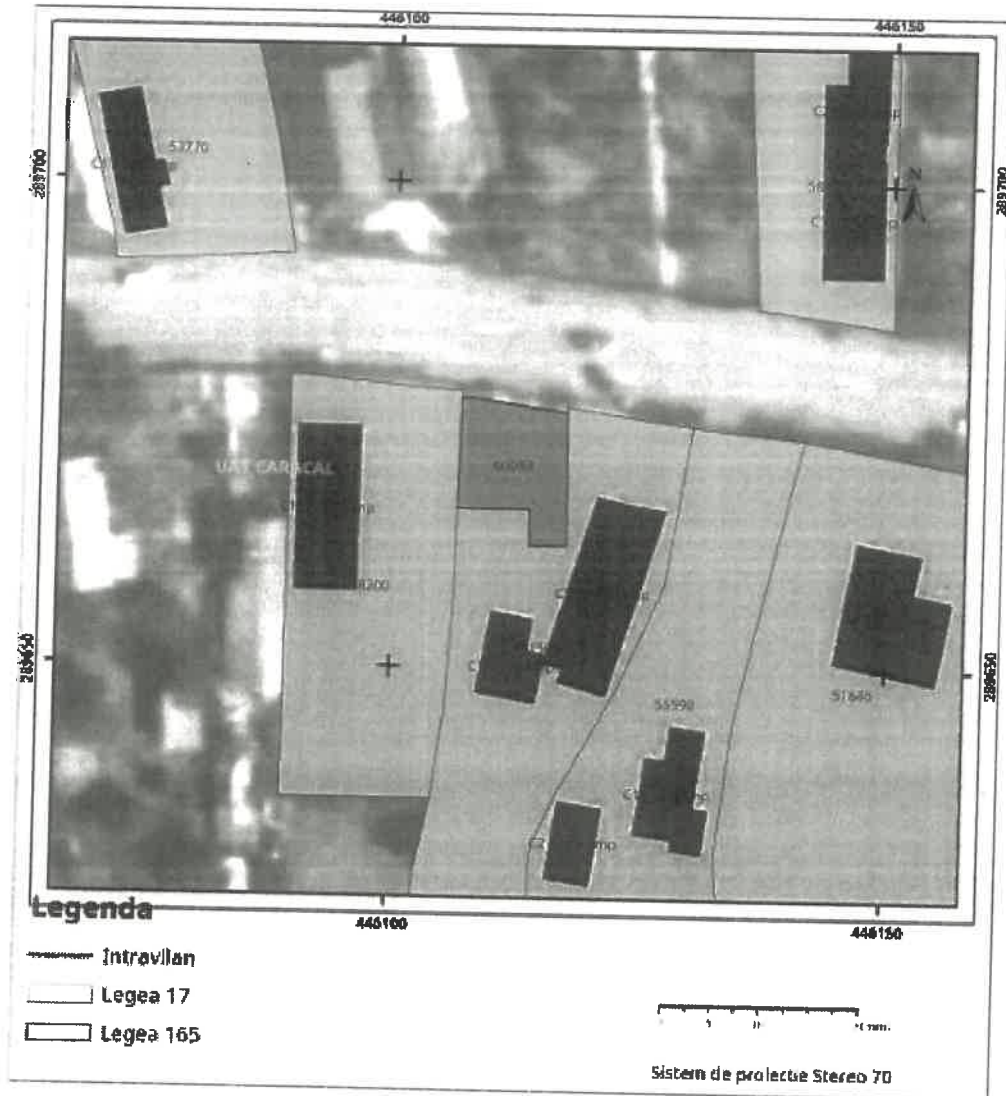


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru Imobilul cu IE 60003, UAT Caracal / OLT, Loc.
Caracal, Str. Mărăști, Nr. 87A

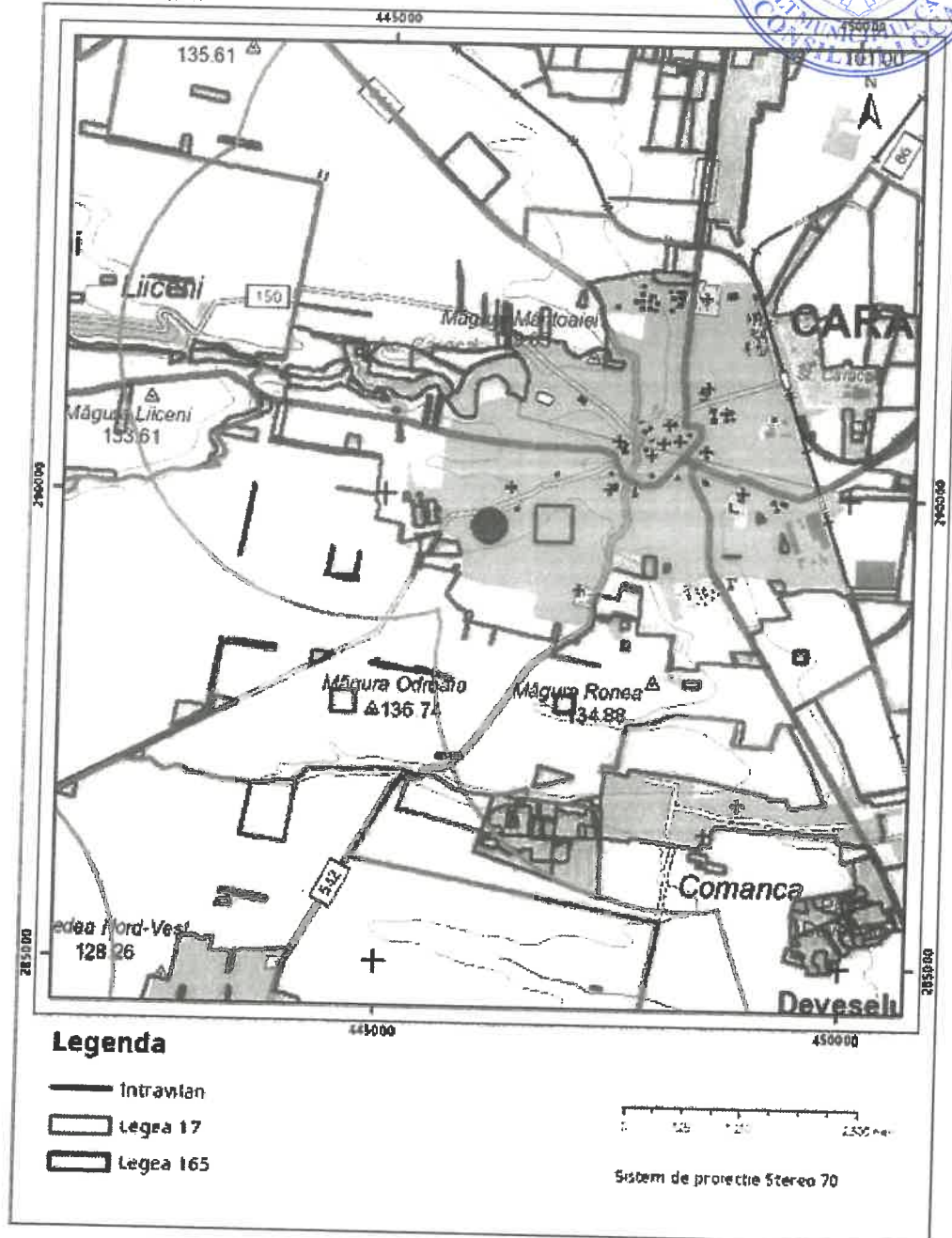
Nr. cerere	125396
Zila	27
Luna	09
Anul	2024

Teren: 130 mp
Teren: Intravilan
Categorie de folosinta(mp): Curti Constructii 130mp
Plan detaliu





Plan de ansamblu



Sârghi tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

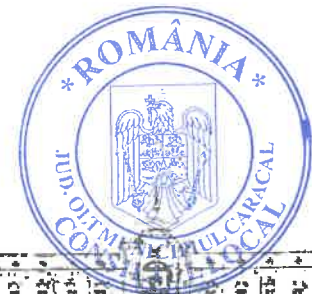
Ultima actualizare a geometriei: 04-10-2023
Data și ora generării: 27-09-2024 13:27



MUNICIPIUL CARACAL

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

Str. Pieta Victoriei Nr. 10, Caracal, 233200, jud. Olt, CIF 4395175
tel: 0249 511 384 | 0249 511 386 | fax: 0249 517 516
email: office@primariacaracal.ro



www.primariacaracal.ro

HOTĂRÂREA NR. 33/14.02.2024

REFERITOR LA: aprobarea inventarului domeniului privat al municipiului Caracal

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 7272/01.02.2024 al Primarului municipiului Caracal;
 - Raportul de specialitate nr.7276/01.02.2024 al Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Caracal;
 - Adresa nr. 30468/09.09.2023 emisă de Instituția Prefectului Județul Olt;
 - Dispoziția nr. 1013/26.10.2021 referitoare la constituirea comisiei speciale pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Caracal;
 - Procesul verbal nr. 4256/19.01.2024 al Comisiei speciale pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniului public și privat al Municipiului Caracal;
 - Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Caracal nr. 146/31.07.2023 privind aprobarea inventarului domeniului privat al municipiului Caracal;
 - Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Caracal nr. 231/22.12.2023 privind însușirea raportului de evaluare privind patrimoniul privat al U.A.T. Municipiul Caracal;
 - Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Caracal nr. 23/26.01.2024 referitoare la aprobarea radierii unor poziții din anexa la Hotărârea Consiliului local al municipiului Caracal nr. 146/31.07.2023, privind aprobarea inventarului domeniului privat al U.A. T. municipiul Caracal, județul Olt;
 - Prevederile art. 129 alin. 2 lit. c), art. 354 alin. 1 și alin. 2, art. 357 alin. 1 și alin. 4 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Avizul Comisiei pentru activități de amenajarea teritoriului, urbanism, agricultură, protecția mediului și turism a Consiliului local al municipiului Caracal;
- În temeiul art. 196 alin. 1 lit. a și art. 197 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL HOTĂRĂȘTE:

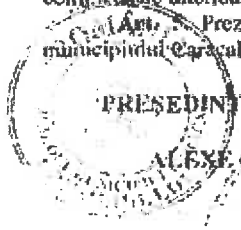
Art. 1. Se aprobă inventarul domeniului privat al municipiului Caracal, conform anexei, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. La data adoptării prezentei hotărâri, Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Caracal nr. 146/31.07.2023 privind aprobarea inventarului domeniului privat al municipiului Caracal, cu modificările și completările ulterioare, își încetează aplicabilitatea.

Art. 3. În situația identificării ulterioare adoptării prezentei hotărâri a unor bunuri aparținând domeniului privat al municipiului Caracal, prezenta hotărâre se va modifica în mod corespunzător.

Art. 4. 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. 5. Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Olt, Primarului municipiului Caracal, direcțiilor din cadrul Primăriei municipiului Caracal.

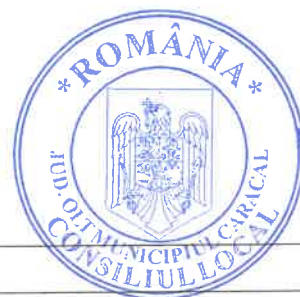


PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ALEX COSTICA

CONTRASEMNEAZĂ
PENTRU LEȘALITATE
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI CARACAL,

RĂDESCU VIOREL EMIL

Hotărârea a fost adoptată cu 17 voturi pentru



<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-caracal-IDiB43r.html>



PRIVAT ⓘ

nicolaeonescu6
Pe OLX din septembrie 2024
Activ pe 29 septembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 075 918 7739

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Caracal,
Oraș



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Vand teren intravilan Caracal

35 €

Publicitate

📅 RATA DE LA: 1 LEI

📄 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 900 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

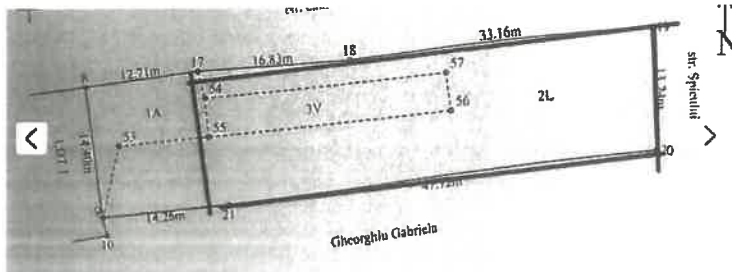
DESCRIERE

Vând teren în suprafață 1,900 mp, Sabinelor 22, parcelabil .

Mai multe detalii la telefon .



<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-caracal-cca-900-m2-IDi6Ofz.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=2>



PRIVAT ⓘ



denis.andrei.iliescu

Pe OLX din aprilie 2020

Activ pe 10 septembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 074 557 2571

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Caracal,
Olt



teren de vanzare in caracal cca 900 m2

68 900 €

 Prețul e negociabil

Publicitate



RATA DE LA: 1523 LEI



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 869 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren de vanzare in Caracal cu toate utilitatile.

Terenul se afla pe strada Targul nou.

Suprafata este 900 m2 plus.



CUPRINS

<i>Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile</i>	<i>1</i>
<i>Certificare</i>	<i>3</i>
Capitolul I – Termenii de referinta ai evaluarii	4
Identificarea si competenta evaluatorului	4
Beneficiarul si destinatarul raportului	4
Obiectul evaluarii	4
Scopul si utilizarea evaluarii	4
Data evaluarii	4
Moneda raportului	4
Tipul valorii estimat - Definitia valorii	5
Baza de evaluare	5
Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	6
Restricții documentare	6
Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	7
<i>Documente avute la dispozitie</i>	<i>7</i>
<i>Documente/Informații preluate din terțe surse</i>	<i>7</i>
Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative	7
<i>Ipoteze reieșite din instrucțiuni de evaluare</i>	<i>7</i>
<i>Ipoteze semnificative</i>	<i>8</i>
<i>Ipoteze speciale semnificative și particulare</i>	<i>9</i>
Valabilitatea raportului	9
<i>Fructificare valori</i>	<i>10</i>
Restricții de utilizarea, difuzare si publicare	10
<i>Restricții de utilizare</i>	<i>10</i>
<i>Clauză de nepublicare</i>	<i>10</i>
<i>Descrierea raportului</i>	<i>10</i>
Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat	11
Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.	11
Situația juridică	11
Elemente suplimentare de identificare:	11
Istoricul și utilizare	13
Situația juridică	14
Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)	14



Capitolul III – Analiza pietei imobiliare	15
1. proces în șase pași:	15
Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare	19
Cea mai buna utilizare	19
Procedura de evaluare	21
EVALUAREA TERENULUI	22
Capitolul V – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii	33
ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE	34



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60083 Caracal



Nr. cerere	125393
Ziua	27
Luna	09
Anul	2024
Cod verificare 10077999172	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Caracal, Str MĂRĂȘTI, Nr. 87A, Jud. Olt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60083	130	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
135616 / 04/10/2023	
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 146, din 31/07/2023 emis de CONSILIUL LOCAL CARACAL;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) MUNICIPIUL CARACAL, CIF:4395175	

C. Partea III. SARCINI .

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

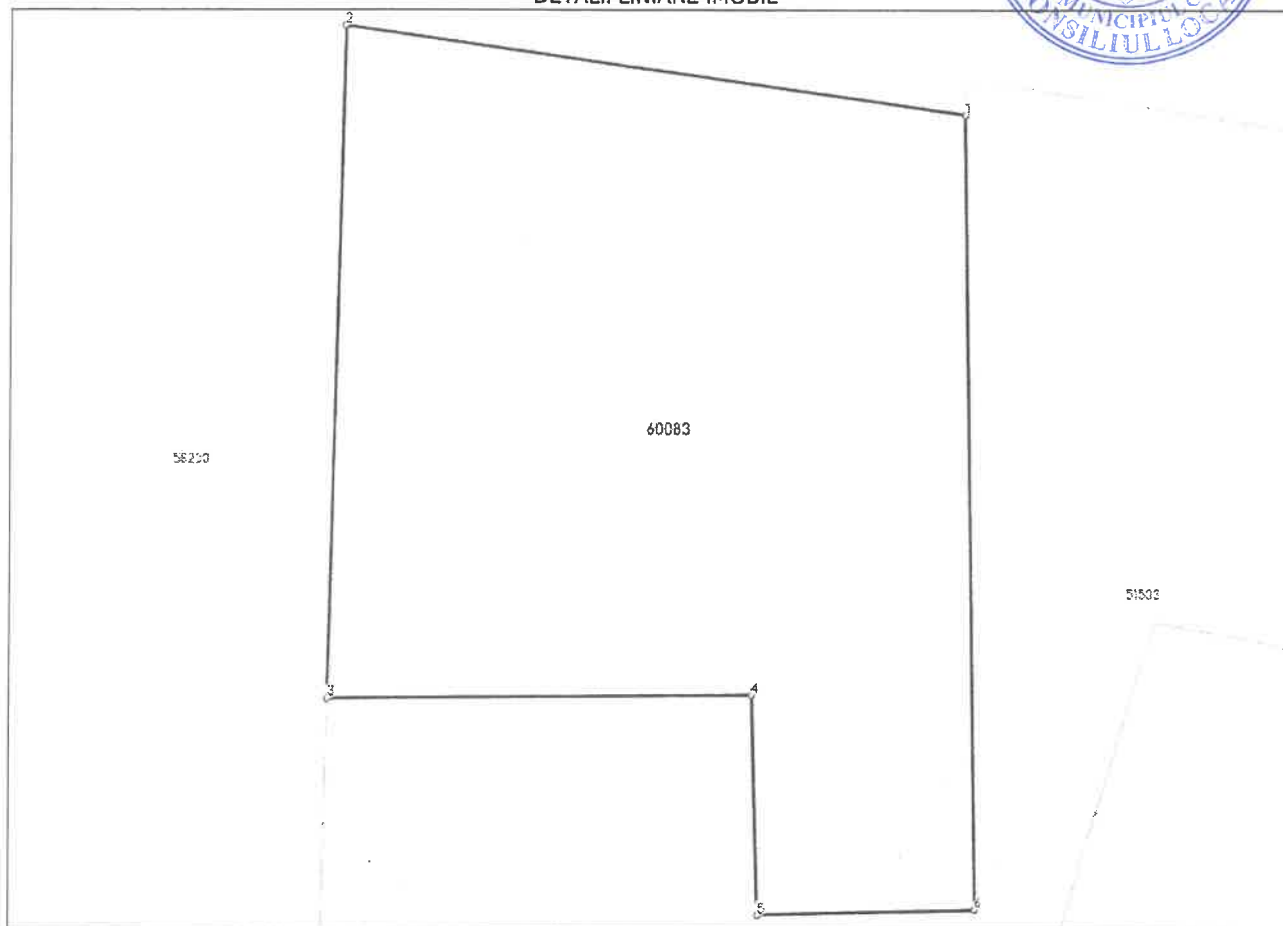
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
60083	130	

* 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	130	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.706
2	3	11.564
3	4	7.255
4	5	3.81
5	6	3.73
6	1	13.679

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


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

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

Data și ora generării,
27/09/2024, 13:26



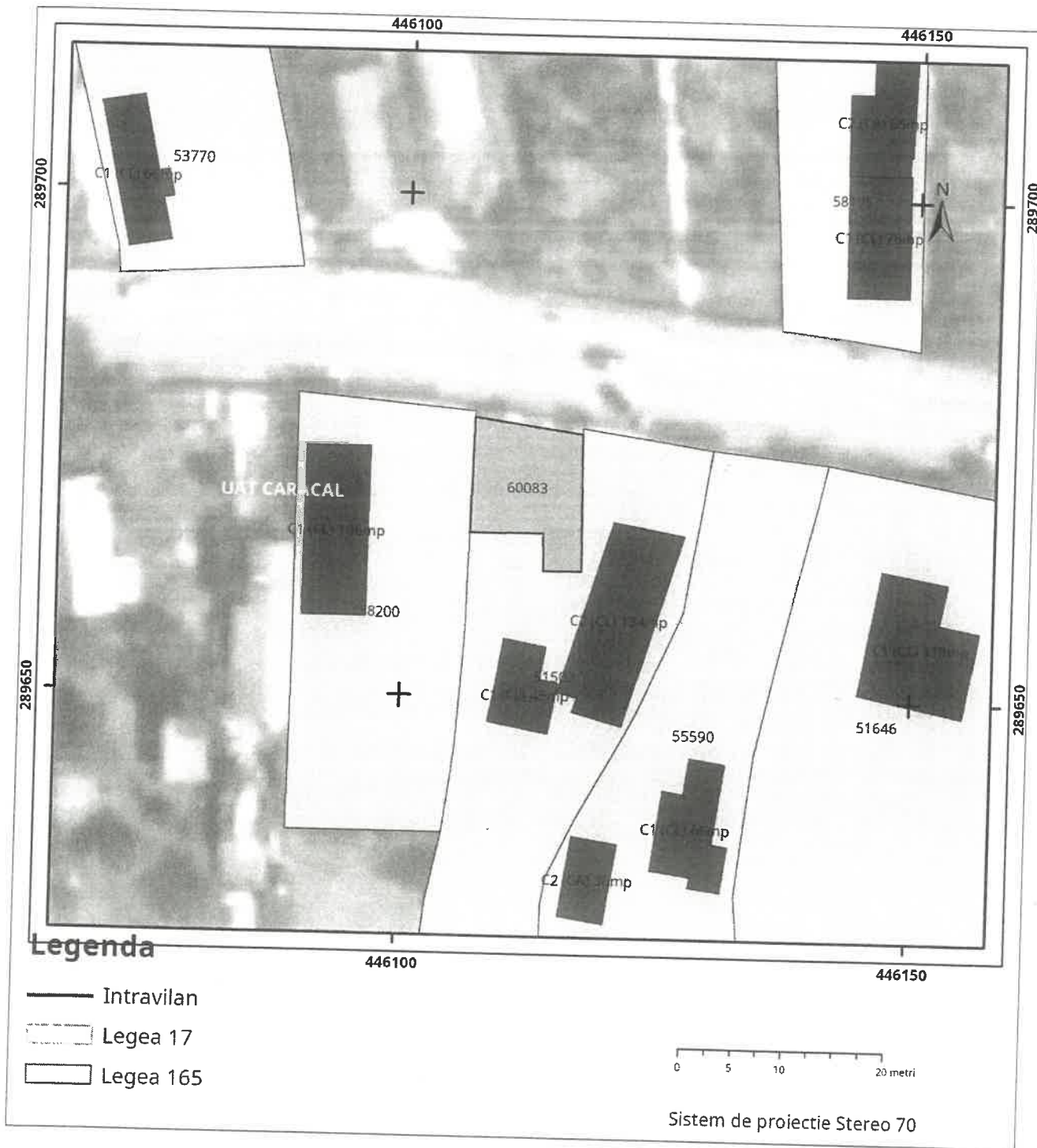


Cod verificare

 100177999227

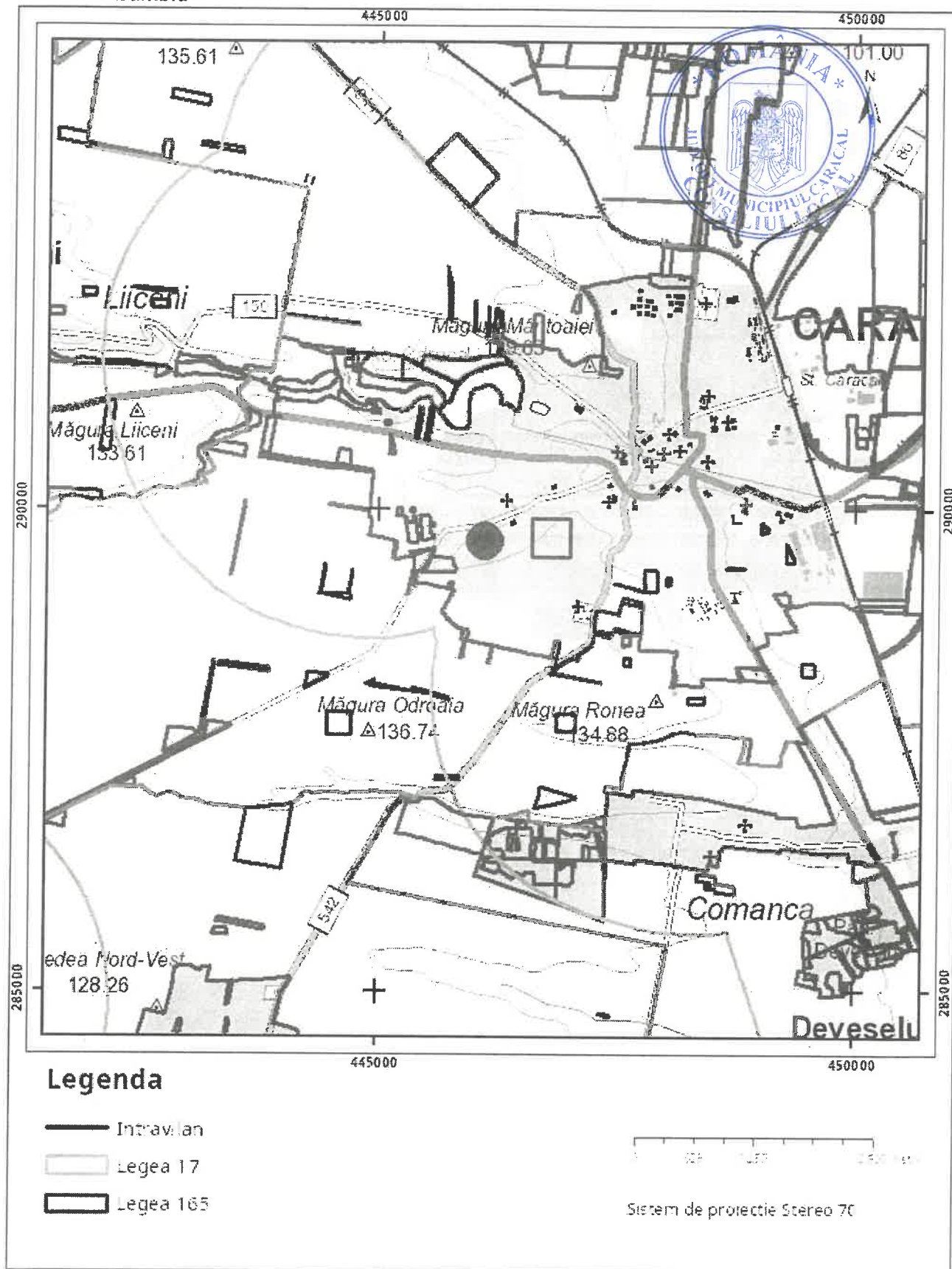
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL
 pentru imobilul cu IE 60083, UAT Caracal / OLT, Loc.
 Caracal, Str. Mărăști, Nr. 87A

Nr. cerere	125396
Ziua	27
Luna	09
Anul	2024

Teren: 130 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 130mp
Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 04-10-2023
Data și ora generării: 27-09-2024 13:27



MUNICIPIUL CARACAL

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

Str. Piata Victoriei Nr. 10, Caracal, 235200, jud. Olt, CIF 4395175

tel: 0249 511 384 | 0249 511 386 | fax: 0249 517 516

email: office@primariacaracal.ro



HOTĂRÂREA NR. 33/14.02.2024

REFERITOR LA: aprobarea inventarului domeniului privat al municipiului Caracal

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 7272/01.02.2024 al Primarului municipiului Caracal;
 - Raportul de specialitate nr.7276/01.02.2024 al Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Caracal;
 - Adresa nr. 30468/09.09.2023 emisă de Instituția Prefectului Județul Olt;
 - Dispoziția nr. 1013/26.10.2021 referitoare la constituirea comisiei speciale pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Caracal;
 - Procesul verbal nr. 4256/19.01.2024 al Comisiei speciale pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniului public și privat al Municipiului Caracal;
 - Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Caracal nr. 146/31.07.2023 privind aprobarea inventarului domeniului privat al municipiului Caracal;
 - Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Caracal nr. 231/22.12.2023 privind însușirea raportului de evaluare privind patrimoniul privat al U.A.T. Municipiul Caracal;
 - Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Caracal nr. 23/26.01.2024 referitoare la aprobarea radierii unor poziții din anexa la Hotărârea Consiliului local al municipiului Caracal nr. 146/31.07.2023, privind aprobarea inventarului domeniului privat al U.A.T. municipiul Caracal, județul Olt;
 - Prevederile art. 129 alin. 2 lit. c), art. 354 alin. 1 și alin. 2, art. 357 alin. 1 și alin. 4 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Avizul Comisiei pentru activități de amenajarea teritoriului, urbanism, agricultură, protecția mediului și turism a Consiliului local al municipiului Caracal;
- În temeiul art. 196 alin. 1 lit. a și art. 197 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă inventarul domeniului privat al municipiului Caracal, conform anexei, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. La data adoptării prezentei hotărâri, Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Caracal nr. 146/31.07.2023 privind aprobarea inventarului domeniului privat al municipiului Caracal, cu modificările și completările ulterioare, își încetează aplicabilitatea.

Art. 3. În situația identificării ulterioare adoptării prezentei hotărâri a unor bunuri aparținând domeniului privat al municipiului Caracal, prezenta hotărâre se va modifica în mod corespunzător.

Art. 4. 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. 5. Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Olt, Primarului municipiului Caracal, direcțiilor din cadrul Primăriei municipiului Caracal.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

ALEXE COSTICĂ

CONTRASEMNEAZĂ
PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI CARACAL,

RĂDESCU VIOREL EMIL

Hotărârea a fost adoptată cu 17 voturi pentru

INVEN

Anexa la H.C.L. nr. 3/Mar. 2018

Nr. Crt	Cod de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz, al dării în folosință	Valoare de inventar / I.L.F.	Situația juridică actuală
0	1	2	3	4	5	6
1	TEREN	Calea București, nr.35 la sud de imobilul Calea București nr.35; Suprafața=100mp.		2005	29 800	HCL 85/2007, HCL 37/2005 HCL 103/2014 - poz. 1, HCL 19/2018 - poz 1
2	TEREN	Str. Piața Victoriei la Nord de Bl.33; Suprafața=25mp.		2005	7 450	HCL 85/28.09.2007, HCL 103/2014 - poz. 3, HCL 19/2018 - poz.2
3	TEREN	Intr. Muzeului la Est de Bl. B4; Suprafața=20mp.		2007	5 980	HCL 11/24.02.2005 HCL 103/2014 - poz. 4, HCL 19/2018 - poz.3
4	TEREN	Calea București, la Sud de Bl.B2; Suprafața=60mp.		2005	17 880	HCL 6/27.01.2005 HCL 103/2014 - poz. 4, HCL 19/2018 - poz.4
5	TEREN	Aleea Răsăritului la Vest de Bl. B19; Suprafața teren=50mp.		2005	8 940	HCL 25/20.05.1992 HCL 103/2014 - poz. 6, HCL 19/2018 - poz.6
6	TEREN	Str.Piața Victoriei nr.27A la Est de Bl.1; Suprafața teren=60mp.		1991	17 880	HCL 53/2004,HCL85/2007 HCL 103/2014 - poz. 7, HCL 19/2018 - poz.7
7	TEREN	Str.General Magheru la Vest de Bl. B1a Suprafața teren=10mp.		2004	2 980	HCL 21/2004; HCL85/2007, HCL 103/2014 - poz. 9, HCL 19/2018 - poz.9
8	TEREN	Calea București la Sud,Est și Nord de Bl. E15;Suprafața=106mp.		2004	31 588	HCL 44/2004; HCL85/2007 HCL 103/2014 - poz. 10, HCL 19/2018 - poz.10
9	TEREN	Calea București la Est de Bl. E16; Suprafața=65 mp		2004	19 370	HCL 9/2000; HCL85/2007 HCL 103/2014 - poz. 11, HCL 19/2018 - poz.11
10	TEREN	Str.General Magheru la Sud de Bl.A1a Suprafața teren=18mp.		2000	5 364	HCL 63/31.07.2003 HCL 103/2014 - poz. 12, HCL 19/2018 - poz.12; HCL nr. 78/29.07.2020 CF nr. 57740
11	TEREN	Carnaal, Str. Iancu Jianu, nr. 25A (Intersecția str. Iancu Jianu și Intr. Libertății); Suprafața teren=63mp. Nr. cadastral 57740		2003	19 370	Carnaal
12	TEREN	Str.Piața Victoriei la Nord - Vest de Bl.33; Suprafața teren=6mp.		2003	1 788	HCL 52/2003; HCL85/2007 HCL 103/2014 - poz. 14, HCL 19/2018 - poz.14
13	CONSTRUCȚIE ȘI TEREN	Str.Piața Victoriei nr.10A, la Nord de imobilul str.Piața Victoriei nr.10; Suprafața teren=584mp; Suprafața construită =343mp Cădire restaurant clasic și arhiva -CF 59211.		1980	1225312, din care teren 359160 și construcție 866152	HCL 85/28.09.2007 HCL 103/2014 - poz. 15, HCL 19/2018 - poz.15/CF 59211
14	TEREN	Str.Toma Rușcă, nr.5-7,destinație parcare,Suprafața teren=1015.00mp(din acte); masurata 1035.00mp. Nr cad.51411		2007	624 225	HCL 85/28.09.2007 HCL 103/2014 - poz. 17, HCL 19/2018 - poz.17
15	TEREN	Str Toma Rușcă nr.5 Suprafața teren= 1900.00mp.		2013	1 168 600	HCL 11/2/29.07.2013 HCL 103/2014 - poz. 18, HCL 19/2018 - poz.18
16	TEREN	Str. Iancu Jianu la Sud de Bl.D. Suprafața teren=50.00mp.		2006	14 900	HCL 175/20.12.2006 HCL 103/2014 - poz. 19, HCL 19/2018 - poz.19
17	TEREN	Calea București la Sud-Est de Bl. E12; Suprafața teren=10.00mp.		2007	2 980	HCL 85/2007 H.C.L.37/2007 HCL 103/2014 - poz. 20, HCL 25/28.02.2004 HCL 103/2018 - poz.20
18	TEREN	Str. Mihai Eminescu la Sud de Bl.3A; Suprafața teren=25.00mp.		HCL 85/2007 HCL27/2007	7 450	HCL 103/2014 - poz. 21, HCL 19/2018 - poz.21
19	TEREN	B-dul Antonius Caracalla la Vest de Bl.A; Suprafața teren=12.50mp.		HCL174/2006; HCL85/2007	3 725	HCL 103/2014 - poz. 22, HCL 19/2018 - poz.22
20	TEREN	Calea București la Sud de Bl. B 8; Suprafața teren=12.00 mp.		HCL 85/2007 HCL7/2007 HCL14/2007	3 576	HCL 103/2014 - poz. 23; HCL 19/2018 - poz.23
21	TEREN	B-dul Antonius Caracalla la Sud de Bl.30; Suprafața teren=21.00mp.		HCL126/2006; HCL85/2007	6 258	HCL 103/2014 - poz. 26, HCL 19/2018 - poz.26



1153	TEREN	Caracal, Str. 1 Decembrie 1918, nr. 1A, județ Olt. Teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții. Suprafață = 269 mp. Vecinătăți: N - Domeniul privat al municipiului Caracal; E - Proprietăți particulare; S - Domeniul public al municipiului Caracal- Str. 1 Decembrie 1918. Proprietăți particulare; V - Proprietăți particulare. Număr cadastral 59418	2021	80 162	Proces verbal nr. 10092/16.02.2021; H.C.L. nr. 54/28.03.2022; Act de dezmembrare nr. 1678/09.06.2022; Carte funciאר nr. 59418 Caracal
1154	TEREN	Caracal, Bld. Antonius Caracalla, nr. 2/A, județ Olt. Teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții. Suprafață = 279 mp. Vecinătăți: N - Domeniul public al municipiului Caracal- Bld. Antonius Caracalla; E - Domeniul privat al municipiului Caracal. Proprietăți particulare; S - Domeniul privat al municipiului Caracal; V - Proprietăți particulare. Număr cadastral 59419	2021	325 500	Proces verbal nr. 10092/16.02.2021; H.C.L. nr. 54/28.03.2022; Act de dezmembrare nr. 1678/09.06.2022; Carte funciאר nr. 59419 Caracal
1155	TEREN	Caracal, Str. 1 Decembrie 1918, nr. 113, județ Olt. Teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții și arăbii. Suprafață = 700 mp. Vecinătăți: E - Domeniul privat; V - Proprietate particulară; S - Domeniul privat; N - Proprietate particulară.	2021	1 596 179	H.C.L. nr. 90/29.05.2023, HCL 181/31.10.2022, C.V.C. nr. 3938/15.12.2021, CF 55048
1156	TEREN	Caracal, str. Pescărușului, nr. 4, jud. Olt. Teren intravilan, categorie folosință - curți construcții. Suprafață = 8000 mp. Vecinătăți: N - Administrația Bazinală de Apă Olt; E - Domeniul privat al Municipiului Caracal; S - Domeniul privat al Municipiului Caracal, V - Municipiul Caracal. Număr cadastral 58043	2020	228 000	H.C.L. nr. 41/29.04.2021; Act de dezmembrare nr. 2127/17.08.2021; Cartea funciאר nr. 58043 Caracal
1157	TEREN	Caracal, str. Vornicu Ureche, nr. 13A, județ Olt, suprafață = 8021,00 mp, vecinătăți: N= Proprietate particulară, Municipiul Caracal; E=Domeniul public al statului-SNCFR, S= Proprietăți particulare, V= Domeniul public al municipiului Caracal- Str. Vornicu Ureche	2022	1 600	HCL nr. 185/31.10.2022 CF 59695
1158	TEREN	Caracal, Calea București, nr. 1, Teren intravilan în suprafață = 5,37 mp	2023	101 916	HCL nr. 26/24.02.2023
1159	TEREN	Caracal, str. Intrarea Buzescu, nr. 4, Teren intravilan, categorie folosință - curți construcții. Suprafață = 342,00 mp. Vecinătăți: E - Domeniul public; V - Domeniul public; S - Domeniul public; N - Intrarea Buzescu	2023	108 770	Proces Verbal - 3157/17.01.2023; HCL nr. 34/24.02.2023 CF 59826
1160	TEREN	Caracal, Aleea Virgil Curianopol, nr. 8, Teren intravilan, categorie folosință - curți construcții. Suprafață = 365,00 mp. Vecinătăți: E - Aleea Virgil Curianopol; V - Domeniul public; S - Domeniul public; N - Proprietate particulară	2023	121 882	Proces Verbal - 3157/17.01.2023; HCL nr. 34/24.02.2023 CF 59826
1161	TEREN	Caracal, Aleea Dragoș Vodă, nr. 7M, Teren intravilan, categorie folosință - curți construcții. Suprafață = 409,00 mp. Vecinătăți: E - Domeniul public; V - Domeniul public; S - Domeniul public; N - Domeniul public	2023	8 344	Proces Verbal - 3157/17.01.2023; HCL nr. 34/24.02.2023
1162	TEREN	Caracal, Str. Dragoș Vodă, nr. 9, Teren intravilan. Suprafață = 28,00 mp. Vecinătăți: E - Proprietate particulară; V - Domeniul public; S - Domeniul public; N - Domeniul public	2023		



1163	TEREN	Caracal, Str. 1 Decembrie 1918, nr. 113, județ Olt. Teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, Suprafață = 400,00 mp. Vecinătăți: E - Domeniul privat; V - Proprietate particulară; S - Str. 1 Decembrie 1918; N - Domeniul privat Caracal.	2021	119 200	HCL nr. 90/29.05.2023 CVC 3938/15.12.2021 CF 55048
1164	TEREN	Caracal, Str. 1 Decembrie 1918, nr. 113, județ Olt. Teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, Suprafață = 471,00 mp. Vecinătăți: E - Str. Vornicu Ursoche; V - Domeniul privat; S - Str. 1 Decembrie 1918; N - Domeniul privat.	2021		H.C.L nr. 90/29.05.2023 CVC 3938/15.12.2021 CF 55048
1165	TEREN	Caracal, Str. Aleea Ștrandului, Teren intravilan, Suprafață = 119,00 mp. Vecinătăți: E - Proprietate privată; V - Proprietate privată; S - Proprietate privată; N - Domeniul public.	2023		Proces Verbal - 29320/25.05.2023; HCL nr. 98/29.05.2023
1166	TEREN	Caracal, Str. Aleea 1 Decembrie 1918 nr. 14B Teren intravilan. Suprafață = 605,00 mp. Vecinătăți: E - Proprietate privată; V - Proprietate privată; S - Nr. Cadastral 551.37; N - Aleea 1 Decembrie 1918.	2023	120 395	Proces Verbal - 29320/25.05.2023; HCL nr. 98/29.05.2023
1167	Teren intravilan, cu construcții	Caracal, str. Vasile Alecsandri, nr. 77. Teren intravilan, categorie folosință - curs construcții, Suprafață = 15.149 mp. Vecinătăți: E - Proprietate privată; V - Domeniul Public; S - Str. Vasile Alecsandri; N - Domeniul public și Proprietate privată C2 - S=829,00 mp, C3S=693 mp.cf 59218 /	2023	2003366; din care: teren-863483; construcții - 1139873	Hotărârea Consiliului Local nr. 72/1999, Hotărârea Guvernului nr. 1355/2001 HCL 65/01.04.2022, HCL Caracal nr. 100/29.05.2023
1168	Teren intravilan, cu construcții	Caracal, str. Craiovei, nr. 76, județul, Olt, înscris în Cartea funciară nr. 59788 Caracal, teren intravilan în suprafață de 3.318,00 mp (din acte 3.550 mp) și construcție C1 cu suprafața construită la sol de 106,00 mp	2023	395208din care: teren-123997; construcție 271211	H.C.L 8728.05.2023 C.V.C. nr. 1456/09.06.2023
1169	Teren intravilan	Teren intravilan situat în Caracal str. Blv. Nicolae Titulescu nr. 44, jud. Olt, categoria de folosință curți-construcții, Suprafață= 659 mp mp. Vecinătăți: N- Blv. Nicolae Titulescu -Domeniul public al Municipiului Caracal; E- Gradinita cu Program Normal nr. 4 - Domeniul public al Municipiului Caracal și Spitalul Municipal Caracal - Domeniul public al Municipiului Caracal domeniul ; S- Spitalul Municipal Caracal - Domeniul public al Municipiului Caracal domeniul; V- Proprietate privată;	2023	196 382	Proces verbal de inventariere nr. 65440724-07 2023, Plan de Amplasament și deținere a imobilului
1170	FORD TRANSIT COURIER VAN TREND	OT-02-DOW SERIA WFOVXXTACWME22679	2022	84 949	Factura DJPAF 202117555/07.07.2022/Contract 39127/30.06.2022
1171	FORD ECO PORT TITA 5D	OT-05-WUW SERIA WFO1XXERK1NY71096	2022	98 450	Factura DJPAF 202117554/07.07.2022/ Contract 39116/30.06.2022



Proces verbal de predare-primire

Încheiat astăzi, 08.10.2024,

intre:

S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L., cu sediul social in comuna Mischii, sat Motoci, strada Agromecului nr. 8, judet Dolj, reprezentat legal prin MITRO, AURELIAN DUMITRU, in calitate de administrator, societate inregistrata la ORC sub nr. J16/454/2014, avand CIF RO 32912846, Contul: RO21TREZ2915069XXX016997, firma membru corporativ ANEVAR cu autorizatia nr. 0622, telefon 0767.857.916:

si:

UAT Municipiul Caracal cu sediul social in Municipiul Caracal, strada Piata Victoriei, nr. 10, Judetul Olt, CIF 4395175, prin reprezentant domnul ION DOLDUREA

Prin prezentul proces verbal se atesta predarea-primirea urmatoarelor:

Nr.crt.	Denumire Produs
1	Raport de evaluare teren intravilan 279 mp, situat in MUNICIPIUL CARACAL, BULEVARDUL ANTONIUS CARACALLA, NUMARUL 28A, JUDEȚUL OLT, NR. CAD. 59419;
2	Raport de evaluare teren intravilan 130 mp, situat in MUNICIPIUL CARACAL, STRADA MARASTI, NUMARUL 87A, JUDEȚUL OLT, NR. CAD. 60083;

Prezentul proces verbal de predare-primire s-a incheiat astazi, 08.10.2024., in doua exemplare, unul pentru fiecare societate.

Am primit,

Am predat,



Anexa nr. 2
la H.C.L. nr. 24/27.11.2024

STUDIU DE OPORTUNITATE



Privind inițierea procedurii de concesiune fără licitație publică, pe o perioadă de 49 de ani, a unei suprafețe de teren de 130.00 mp., ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, situată în Municipiul Caracal, str. Mărăști, nr.87A, Jud. Olt, înscrisă în Cartea funciară nr.60083 Caracal, pentru extindere construcție

Date generale – premizele studiului de oportunitate

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

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Caracal sub nr. 42788/18.07.2024, doamna Nicolae Ioana cu domiciliul în Caracal, str. Mărăști, nr.87, Jud. Olt, a solicitat concesiunea unei suprafețe de teren de 130.00 mp, situată în Municipiul Caracal, str. Mărăști, nr.87A, Jud. Olt, pentru extindere construcție.

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 fără licitație publică - conform prevederilor art. 15 lit. e, art. 17 din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare;

Durata estimată a concesiunii: 49 ani conform solicitării și a obiectivului propus prin cererea de concesiune -realizare extindere construcție.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune: 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 concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențial maxim atât din punct de vedere al concidentului cât și al concesionarului.

Elemente juridice, sociale, tehnice, economice și de mediu privind bunul care se concesiunează, încheierea contractului de concesiune.

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

Terenul în suprafață de 130,00 mp, situat în Caracal, str. Mărăști nr.87A, aparține domeniului privat al Municipiului Caracal identificat la poziția nr.282 din anexa la H.C.L. nr.33/14.02.2024 privind aprobarea inventarului domeniului privat al municipiului Caracal și este înscris în Cartea funciară nr.60083 Caracal.

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 pe perioada executării lucrărilor de amenajare a obiectivului impus.
- impactul generat asupra imaginii zonei și implicit a municipiului prin 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 Contractul de concesiune, 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 minima în sumă de 1252,00 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 **31.300,00 lei**, stabilită prin Raportul de Evaluare nr. 378/02.10.2024, elaborat de S.C. Absolut Quality S.R.L CIF-4395175, reprezentată legal prin Mitroi Aurelian Dumitru, în calitate de administrator, firmă membru corporativ ANEVAR.

Quantum redevență minimă conform valorii de piață **31.300,00 lei : 25 ani = 1252,00 lei/an**, ce se va achita pe o perioadă de 25 ani.

Redevența se plătește anual, cu scadență la 31 decembrie, anul în curs, ce se va actualiza 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

b) impozitul pe teren și construcție;

c) venituri din taxe pentru Autorizația de funcționare.

III. Elemente tehnice ce vizează bunul concesionat

Îndeplinirea condițiilor din Certificatul de Urbanism nr. 189/07.10.2024, conform anexei la prezentul studiu.

IV. Adresa nr. 3449PS/28.10.2024 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 national 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, cu modificările și completările ulterioare, 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.

VI. Încheierea contractului de concesiune

- (1) Contractul de concesiune se încheie în forma scrisă, sub sancțiunea nulității.
- (2) Predarea-primirea bunului se face pe baza de proces-verbal.

a) Drepturile și obligațiile concesionarului

(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 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

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

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

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

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

(12) În condițiile încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată din alte cauze decât prin ajungere 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.

b) Drepturile și obligațiile concedentului

(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.

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

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

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

(8) Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situația prevăzută la alin. (1) lit. c se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, în situația prevăzută la alin.(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.

VII. 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.



VIZAT

**Serviciul Juridic,
Șef serviciu**

Popescu Raluca Mihaela

**Directia Economică,
Director Economic**

Ionescu Adrian Nicolae

Arhitect Șef,

Ing. Dumitrescu Silvia-Nadia

**Șserviciul Protecția Mediului, Monitorizare,
Inspecție și Control, Gospodărire Urbană,
Șef serviciu,**

Roxana Camelia Căldăruș

ÎNTOCMIT

**Direcția Patrimoniu
Director Executiv,**

Bălșanu Camelia Mariana

**Compartiment Administrare Patrimoniu
Consilier principal,**

Georoceanu Marinela



**JUDEȚUL OLT
PRIMARIA MUNICIPIULUI
CARACAL**



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 189 din 07.10.2024

În Scopul: INFORMARE

Ca urmare a cererii adresate de **UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA MUNICIPIUL CARACAL reprezentata prin DOLDUREA ION-PRIMAR**, cu sediul în județul Olt municipiul CARACAL, sat - cod poștal 235200 Strada PIAȚA VICTORIEI nr. 10 bl. sc. et. ap. telefon/fax 0249511384 e-mail office@primariacaracal.ro, înregistrat la nr. 59541 din 02.10.2024,

Pentru imobilul teren situat în: județul Olt municipiul CARACAL cod poștal 235200 Strada MĂRĂȘTI nr. 87A bl. - sc. - et. - ap. -

sau identificat prin **EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SI EXTRAS DE CARTE FUNCIARA AL IMOBILULUI CU NR. CADASTRAL 60083/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 (teren) este situat în intravilanul municipiului Caracal, str. Marasti nr.87A domeniul privat al Municipiului Caracal, conform extrasului de carte funciara NR.60083/UAT CARACAL. Imobilul-teren este liber de sarcini și are categoria de folosinta curti constructii.

2. REGIMUL ECONOMIC:

IMOBILUL (teren) CU NR. CADASTRALE 60083, SE AFLA IN ZONA Li 2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE Subzona constituita, de locuinte individuale si colective mici, cu regim de inaltime P ÷ P+2 niveluri, cu caracter urban în ansambluri preponderent rezidentiale

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Reparatii si extinderi la locuintele existente.
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuinte colective mici cu solutionarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevra auto aferente, a sistemului de colectare a gunoierului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanta cu prevederile OMS 536/1997
- amplasarea a mai mult de 4 locuinte individuale sau 6 apartamente pe o parcela se poate realiza numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate, în condițiile legii
- anexe gospodaresti care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativa;
- adaposturi pentru maxim 5 animale de casa
- sere de maxim 250 mp (dar nu mai mult de 50% din suprafața parcelei)
- panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp și 10,0 m înaltime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, la minim 5,00 m de limita proprietatilor învecinate
- se admite mansardarea clădirilor cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să depășească 200 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc parametri menționați la articoli 2
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici concomitent sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
 - anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc)
 - depozitare en gros;
 - depozitari de materiale refofosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
 - autobaze și stații de întreținere auto;
 - lucrări de terasament de natura 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 rapidă a apelor meteorice
 - orice alte utilizări decât cele incluse la articolele 1 și 2
- Imobilul(teren) se afla în zona de impozitare C .

3. REGIMUL TEHNIC:

Steren=130,00mp

ZONA Li 2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Dimensiuni recomandate ale parcelelor (caracteristice potrivit parcelarului):

o Suprafața parcelelor 500mp

o Lungimea minimă a aliniamentului 15,00m

- Pentru parcele existente la data intrării în vigoare a PUG-ului se admit dimensiunile și suprafețele minime din Tabelul 3

Condiții minime de constructibilitate în parcelarul existent în Li1 și Li2

- front minim ptr. locuințe înșiruite- 8 metri, ptr. cuplat 10 metri, ptr. izolat 12 metri ; suprafața minimă ptr. locuințe înșiruite -150,00mp.; suprafața minimă ptr. locuințe cuplate -200,00mp.; suprafața minimă ptr. locuințe izolate -250,00mp.

Raport între lățimea și adâncimea parcelei: cel puțin egal cu 1 și maxim egal cu 1/5

Pentru reparcelari se admit dimensiunile și suprafețele minime din Tabelul 2 Parcelari în Li1, Li2, Li5 - condiții minime de constructibilitate

Insertii în zone construite constituite Li1, Li2, și zone de parcelari pentru locuințe sociale Li5 – în afara zonelor protejate:

- front minim ptr. locuințe înșiruite- 8 metri, ptr. izolat și cuplat 12 metri ; suprafața minimă ptr. locuințe înșiruite - 150,00mp.; suprafața minimă ptr. locuințe cuplate -200,00mp.; suprafața minimă ptr. locuințe izolate -250,00mp.

Raport între lățimea și adâncimea parcelei: cel puțin egal cu 1 și maxim egal cu 1/4

- Locuințele înșiruite sunt nerecomandate în zona Li2, cu excepția cazurilor justificate prin operațiuni urbanistice de amploare

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea clădirilor se va face la aliniament sau retrasa de la aliniament potrivit caracterului strazii și în condițiile capitolului 2.3.1 Amplasarea față de aliniament

- Pe strazile pe care regula este amplasarea retrasa de la aliniament retragerea minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului⁴¹; retragerea maximă admisă este de 10,0 m de la aliniament

- banda de constructibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea clădirilor (retragerea maximă admisă)

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

- se stabilesc prin PUZ

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

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6.0m; distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală sau în cazuri stabilite prin PUZ.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei strazi private;

- pentru grupări de mai puțin de 4 locuințe individuale se admit accese prin servitute de trecere.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcela.

- pentru numarul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul 2.7.1. Parcaje

- amplasarea de garaje se poate face la parterul si subsolul blocurilor noi sau, in mod exceptional, in constructii independente multietajate, prevazuta din proiectul ansamblului de locuinte colective;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- înălțime maxima admisibila la cornișe 10,00 metri (P+2); se admite suplimentarea cu unul sau doua niveluri dupa cum urmeaza:

- se admite un etaj suplimentar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade

- cladirile de colt pot avea inca un etaj suplimentar pe o lungime de 15,00 m de la intersectia aliniamentelor

- în cazul volumelor situate pe colt, la racordarea între străzi avand regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descrestere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanta dintre aliniamente;

- înălțimea maxima la coama: 15,0 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

- se va asigura în mod special evacuarea rapida și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluviala;

Este obligatoriu sa se asigure un sistem de colectare a deseurilor fie in interiorul cladirii fie (pentru cladiri cu cel mult P+2) pe platforme organizate; se recomanda gasirea de solutii pentru colectarea selectiva a deseurilor

- este obligatorie amplasarea noilor retele in subteran

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spatiile verzi si cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelelor dar nu mai putin de 2,2 mp/locuitor spatiu verde si 1,3 mp/locuitor spatiu de joaca pentru copii

- Terenul liber ramas in afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului

- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparenta dublata de gard viu;

- 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, cafeenele etc.

- Pentru locuinte si alte functiuni decat cele de mai sus precum si pentru limite laterale si posterioare vezi capitolul 2.7.3.

Împrejmuiri

- gardurile spre strada vor respecta înălțimea medie a imprejmuirilor adiacente (cu functiune similara) fara a depasi înălțimea maxima prevazuta la articolul 2.7.3. Împrejmuiri

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 30 %;

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

CUT maxim pentru înălțimi P+2= 0,9 mp ADC /mp teren

In zona se afla utilitatile: apa, canal, electrica, gaze,

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 24 luni de la data emiterii.



SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI CARACAL,
RĂDESCU EMIL VIOREL

ARHITECT ȘEF
DUMITRESCU SILVIA-NADIA

Întocmită
Nica Marinela

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 PRELUNGEȘTE 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. 189 din 07.10.2024



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60083 Caracal



Nr. cerere	156721
Ziua	19
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare
100183120048



ANEXA NR. 3
LA HCL NR. 26/27.11.2024

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Caracal, Str MĂRĂȘTI, Nr. 87A, Jud. Olt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60083	130	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
135616 / 04/10/2023	
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 146, din 31/07/2023 emis de CONSILIUL LOCAL CARACAL;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CARACAL, CIF:4395175	

C. Partea III. SARCINI .

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

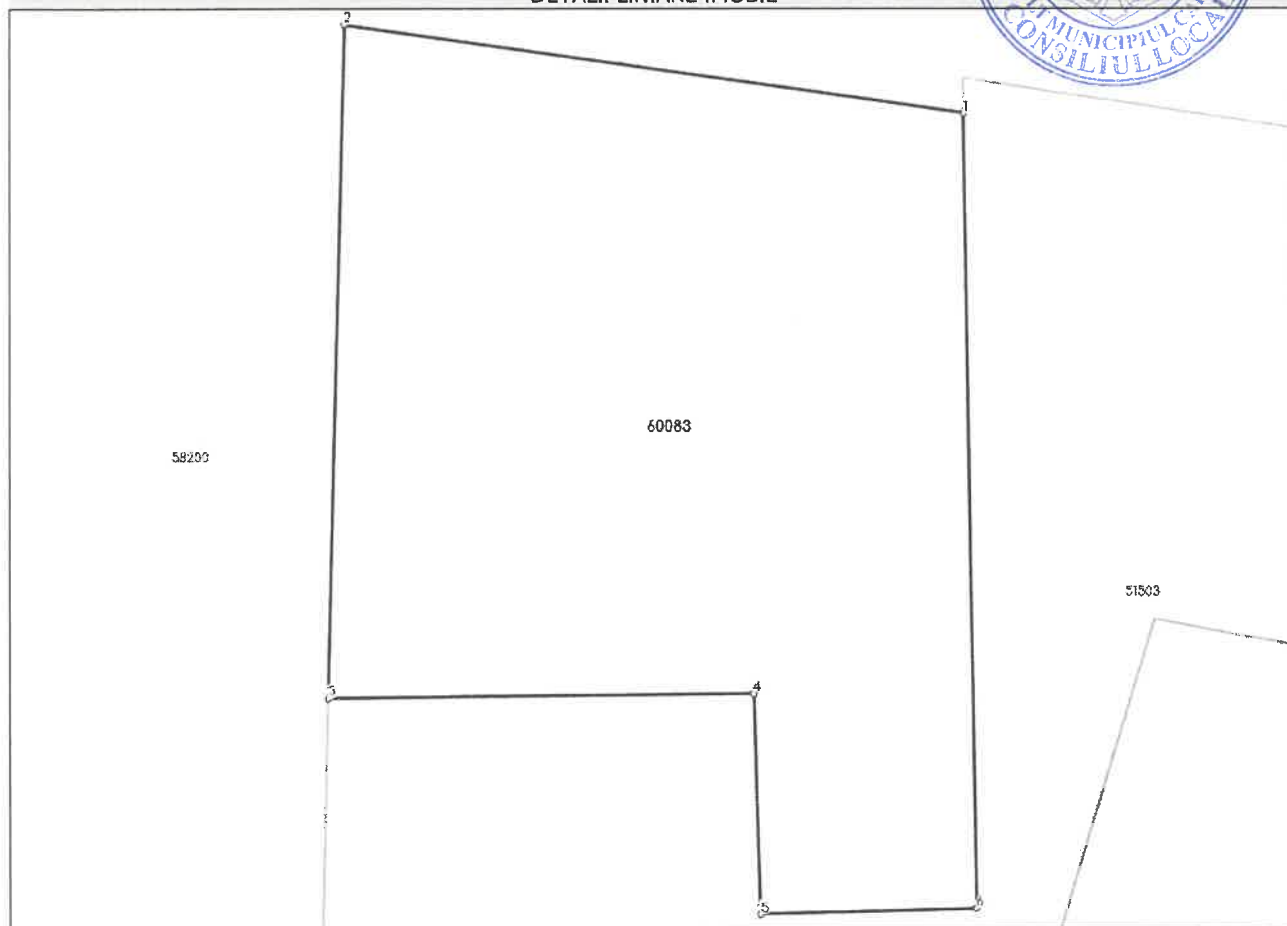
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
60083	130	

* 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	130	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.706
2	3	11.564
3	4	7.255
4	5	3.81
5	6	3.73
6	1	13.679

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

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

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

Data și ora generării,

19/11/2024, 10:55

