

HOTĂRÂRE

REFERITOR LA: însușirea raportului de evaluare, a studiului de oportunitate, concesionarea prin licitație publică, pe o perioadă de 49 de ani, a unei suprafețe de teren de 400,00 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Caracal, situată în Caracal, str. 1 Decembrie 1918, nr. 113 A, Jud. Olt, precum și aprobarea documentației de atribuire pentru edificare construcții care servesc activităților comerciale și prestări servicii

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 64633/17.06.2025 al Primarului Municipiului Caracal;
 - Raportul de specialitate nr. 64671/17.06.2025 al Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Caracal;
 - Avizul nr. 1135PS/12.03.2025 al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale;
 - Prevederile H.C.L. nr. 33/14.02.2024 privind aprobarea inventarului bunurilor ce aparțin domeniului privat al municipiului Caracal, cu modificările și completările ulterioare poziția nr. 1163;
 - Avizul de legalitate nr. 20884/15.03.2024 pentru H.C.L. nr. 33/14.02.2024 emis de Instituția Prefectului – Județul Olt;
 - Extras de C.F. nr. 60053- Caracal;
 - Certificatul de Urbanism nr. 152/17.07.2023;
 - Raportul de evaluare nr. 196.2/20.05.2025, înregistrat la Primăria Municipiului Caracal sub nr. 58949/20.05.2025, întocmit de S.C. Absolut Quality S.R.L.
 - Prevederile 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 alin. 3 lit. g, 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. 136 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

PRIMARUL MUNICIPIULUI CARACAL

propune următorul

PROIECT DE HOTĂRÂRE

ART. 1. Consiliul Local al Municipiului Caracal aprobă însușirea raportului de evaluare nr. 58949/20.05.2025, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

ART. 2. Consiliul local al Municipiului Caracal aprobă studiul de oportunitate, conform anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

ART. 3. (1) Consiliul local al Municipiului Caracal aprobă concesionarea, prin licitație publică, pe o perioadă de 49 de ani a unei suprafețe de teren de 400,00 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Caracal, situată în Caracal, str. 1 Decembrie 1918, nr. 113, Jud. Olt, precum și a documentației de atribuire pentru edificare construcții care servesc activități comerciale și prestări servicii, conform anexei nr. 3 la prezenta hotărâre.

(2) Elementele de identificare ale terenului se regăsesc în C.F. nr. 60053 - Caracal, conform anexei nr. 4 la prezenta hotărâre.

ART. 4. (1) Consiliul Local al Municipiului Caracal aprobă redevența minimă a concesiunii care va avea o valoare de pornire la licitație de 5353,52 lei/an.

(2) Redevența stabilită în urma atribuirii contractului se va achita până la data de 31.12. a anului în curs și se va actualiza anual cu rata inflației, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată perioada derulării acestuia.

Art. 5. Consiliul Local al Municipiului Caracal aprobă desemnarea reprezentanților Consiliului local al Municipiului Caracal și a supleanților, în Comisia de evaluare, după cum urmează:

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

-

Art. 6. Consiliul Local al Municipiului Caracal împuternicește Primarul Municipiului Caracal să semneze contractul de concesiune pentru bunurile prevăzute la art. 3.

ART. 7. 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. 8. Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Olt, Primarului Municipiului Caracal, direcțiilor din cadrul Primăriei municipiului Caracal.

PRIMAR,

ION DOLDUREA



AVIZAT
PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI CARACAL,

VIOREL EMIL RĂDESCU

ANEXA NR. 1

LA HCL NR.

Nr. inregistrare la evaluator 196.2./20.05.2025

RAPORT DE EVALUARE



Destinatar : PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL

Client: PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL
Proprietar: PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL

Adresa proprietate: MUNICIPIUL CARACAL, STRADA 1
DECEMBRIE 1918, NUMARUL 113,
JUDEȚUL OLT, NR. CAD. 60053

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

Data Evaluarii (zz.ll.aaaa): 20.05.2025

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	5,0315	20.05.2025
Client (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	PRIMARIA 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)	400 mp din acte si 400 mp din masuratori		
Tip proprietate	Teren intravilan		Tip imobil	Curti constructii 343 mp si arabil 57 mp
Adresa proprietatii	Strada/Sos. /Bd./Aleea	1 Decembrie 1918	Numar	113
	Cod postal	235200		
	Localitate	Caracal	Judet/Sector	Olt
Carte Funciara nr.	60053			
Numar cadastral	60053			
Tip act de proprietate	Contract de vanzare nr. 3938 din data de 15.12.2021 emis de BNP Lapadatu Ilie;			
Numarul actului de proprietate	3938	Data incheierii	15.12.2021	
Localizare	Urban			
Zona localitate	Mediana			
Tip zona	Mixta			
Acces teren	Drum asfaltat			
Front_stradal (Deschidere) (m)	dubla deschidere			
Grad echipare utilitati	Complet			
Intabulare_Constructie	Nu este cazul.			
Valoarea de Piata TEREN	133.838	LEI	26.600	EUR
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 stimulente 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 2025 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

Calificarile evaluatorului: EPI, EBM, EI



Capitolul I – Termenii de referință ai evaluării

Identificarea și competența evaluatorului

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

Colectivul de evaluatori: evaluatori autorizați, conform certificare

- au competența cerută de domeniul specific al evaluării (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 și destinatarul raportului

Beneficiarul și destinatarul prezentului raport este PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL.

Obiectul evaluării

Obiectul evaluat îl constituie proprietatea tip teren intravilan categoria de folosință curți construcții și arabil în suprafața de 400 mp din acte și 400 mp din măsurători, situat în **MUNICIPIUL CARACAL, STRADA 1 DECEMBRIE 1918, NUMARUL 113, JUDEȚUL OLT, NR. CAD. 60053**

Scopul și utilizarea evaluării

Scopul acestui raport este evaluarea pentru estimarea valorii de piață în vederea concesiunii.

Data evaluării

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de **20.05.2025** data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspecției (zz.ll.aaaa): 20.05.2025

Tip inspecție: Cu inspecție exterioară și interioară

Inspecția a fost realizată de evaluator MITROI AURELIAN DUMITRU în prezența reprezentantului clientului.

Data elaborării lucrării (zz.ll.aaaa): 20.05.2025

Moneda raportului

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în LEI și în euro (EUR) la cursul de schimb al Băncii Naționale a României din data la care se estimează valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluării:

1EUR=5,0315 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(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

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.

Restricții documentare

- Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de inexistența unor situații atipice ce ar îngreuna lucrările comparativ cu cerințele normale pentru zonă;
- Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am 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 dispozitie

- Documente juridice:
- Extras de Carte funciara nr. 1895 din data de 10.01.2025, Hotarare a Consiliului Local Caracal nr. 33 din data de 14.02.2024.
- Documentații urbanistice și topo-cadastrale: Nu este cazul;
- Alte documente: Nu este cazul.

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:*
 - ☞ *Unicimobiliare.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;*

²informații privind oferte vânzări închirieri și altele

În speța de față este aplicată:

- Comparatia directa;

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 agreeate de finanțator), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentat 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, neexpuse 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

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

- a exista) pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți; Cu ocazia avizelor obținute sau a celor în curs de elaborare sunt considerate că au fost verificate aceste date și nu există astfel de probleme penalizatoare valoric; Noi nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- DEZVOLTARE Nu am avut la dispoziție detaliile de intenția efectivă de dezvoltare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de:
 - ✓ inexistența unor situații atipice ce ar impune soluțiile tehnice atipice tehnologice și/sau de cost, dezvoltarea fiind în parametrii normali de construire și edificare.
 - ✓ A se vedea și ipotezele speciale semnificative desprinse/elaborate pe această temă
 - VECINĂTĂȚI IMEDIATE Nu am considerat o redezvoltare 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/tehnicilor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate. 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 semnificative speciale și particulare

În cazul de față ipoteze semnificative speciale⁴, 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.

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

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 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 terții neautorizați a raportului (sau a unor părți a lui) este posibilă de sancțiuni, conform legii.

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

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.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103- Raportare convenite în prealabil cu clientul⁷. 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 destinatar unic, de la primirea comenzii până la predarea raportului.

Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat

Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.

Imobil de tip teren intravilan categoria de folosinta curti constructii si arabil, in suprafata de 400 mp din acte si 400 mp din masuratori, identificat cu numarul cadastral 60053 apartinand PRIMARIEI MUNICIPIULUI CARACAL, domeniul privat, dobandita prin cumparare in baza Contractului de vanzare cumparare nr. 3938 din data de 15.12.2021 emis de BNP Lapadatu Ilie.

Accesul la proprietate

Accesul la proprietate se poate realiza din drum public asfaltat, strada 1 Decembrie 1918.

Utilizare existenta la data evaluarii: teren liber.

Diferente identificare intre situatia existenta si documente : nu este cazul.

Situația juridică

☞ Teren identificat prin:

Numar Cadastral 60053

400 mp din acte si 400 mp din masuratori

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

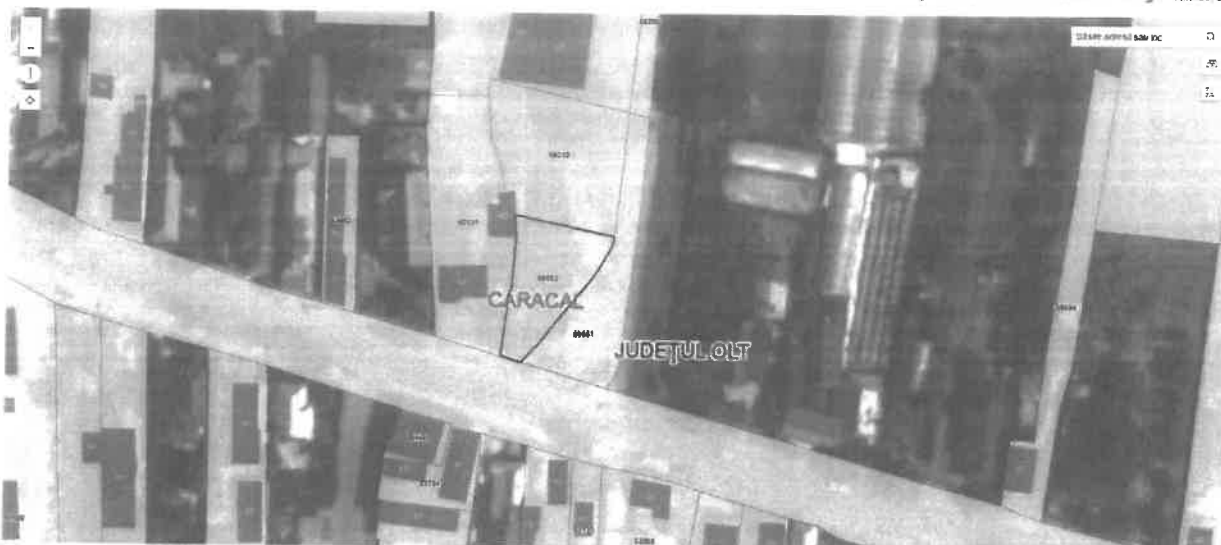
Elemente suplimentare de identificare:





1:1000
Anul zborului ortofoto: 2022

Căutare adresă sau loc
Număr carte funciară: 60053
Estatul de funciar: București
Estatul de funciar: Județul de administrație: București



1:500
Anul zborului ortofoto: 2022

Căutare adresă sau loc
Număr carte funciară: 60053
Estatul de funciar: București
Estatul de funciar: Județul de administrație: București



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"> o Teren, S =400 mp din acte si 400 mp din masuratori proprietate exclusiva 	
2. Identificare AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> o Dupa indicatiile reprezentantului proprietarului si http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/immobile/Harta.html 	
3. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE	Reteaua urbana:	Sursa proprie:
	Grad de echipare cu utilitati: Toate utilitatile din care:	
	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	
	<ul style="list-style-type: none"> o Utilitatile care lipsesc si care este stadiul bransarii lor: nu este cazul; 	
4. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES	<ul style="list-style-type: none"> o Acces direct la drum public asfaltat; 	
5. GEOMETRIA TERENULUI	<ul style="list-style-type: none"> o Forma terenului: neregulata; o Deschidere la strada: dubla deschidere; 	

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Terenul este neimprejmuit; ○ Nu este cazul;
6. RESTRICTII DE FOLOSIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC	
7. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari etc)	Zona mediana a Municipiului Caracal, strada 1 Decembrie 1918, zona mixta, rezidentiala si comerciala
8. INDICATORI URBANISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ○ Aprobări teren: No Info
9. INCLINARE	<ul style="list-style-type: none"> ○ Plan;
10. DATE DIN CERTIFICATUL DE URBANISM	<ul style="list-style-type: none"> ○ Regim juridic: teren apartinand domeniului privat al Municipiului Caracal ○ Regim economic: intravilan curti constructii si arabil ○ Suprafata teren: 400 mp din acte si 400 mp din masuratori;

Situatia juridica

La data evaluării, proprietatea imobiliară, se afla în posesia **PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL**.

Carte Funciara nr. : **60053 UAT CARACAL**

Numar cadastral : **60053 ;**

Dreptul de proprietate : **Deplin**

Documente care au stat la baza raportului de evaluare:

	Tip Document, Nr. ____, Data
1.	Extras de carte funciara nr. 63899 din data de 05.05.2023;
2.	Hotarare a Consiliului Local Caracal nr. 33 din data de 14.02.2024;

Descrierea amplasamentului (zonasi localizarea)

Terenul este amplasat în zona mediana a Municipiului Caracal, strada 1 Decembrie 1918, nr. 113, judet Olt;

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

Municipiul Caracal este situat la intersecția DN6 (București – Craiova - Timișoara, E70) cu drumurile naționale 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 Romanaților, 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 împrejmuit 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 Tesluiului și Oltului.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Caracal se ridică la 30.954 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 34.625 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (87,25%), cu o minoritate de romi (3,97%). Pentru 8,68% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (90,67%). Pentru 8,7% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Tip Localitate: Urban

Zona Localitate: Median

Tip zona: Mixt

Denumire cartier/ansamblu rezidențial/ Zona: zona mediana a Municipiului Caracal, strada 1 Decembrie 1918;

Mijloace de transport in comun: autobuze, microbuze;

Puncte de interes in imediata vecinatate: Teatrul Național „Ștefan Iordache”, Parcul "Constantin Poroineanu", Pinacoteca Marius Bunescu, Biblioteca Virgil Carianopol, Casa Memorială Iancu Jianu, Sala Polivalentă, Stadionul „Parc”, Muzeul Romanașului;

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 Previziunea 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 piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste 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 dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; 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.

În această primă etapă 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 urmează să fie baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

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

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

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

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 rezidențiale;
 - Baza de clienți (potențialii utilizatori) - persoane fizice sau societăți comerciale.
 - Calitatea construcției: nu este cazul
 - Caracteristicile dotărilor: terenuri cât mai plane și nepoluate;
 - 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 similar cu posibilități de dezvoltare comercială.

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 comerciale, 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 suprafata, cu cat suprafata este mai mare, cu atat 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: 60 euro/mp

Maxim: 100 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 proprietăți 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 comerciale. 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 situarile istorice, impactul asupra mediului.

Fizic posibila – 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, agentul 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 comerciala. Terenul are forma neregulata.

Utilizari fizic posibil : comercial-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	Da
2	Rezidential	Nu

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 aceeasi pe durata de viata economica sau utila a constructiilor, construit.

Se considera utilizarea COMERCIALA 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 studiate pentru a obtine o indicatie reala asupra nivelului pietei; acestea reprezinta cotationea cea mai probabila solicitata de catre vanzatori, cotatione ce se va supune negocierii.

În general proprietarii solicită prețuri ce depășesc limita fezabilității astfel ca o negociere adecvată poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzacție a terenului/proprietății. Motivatia cumpărătorului 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 motivația vânzării. Prețul 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 prețul 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 prețul 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 pușinelor 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 zonarea¹³.

Unitate de comparatie

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 mici, 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 selecție 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.

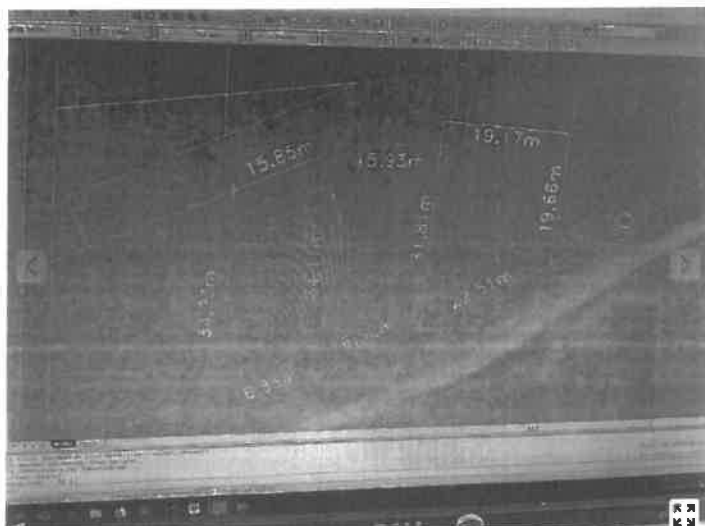
¹²Inclusiv restricții legale

¹³Inclusiv CMBU, prin diferențele legate de optimizarea utilizării

Comparabile utilizate

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-3-loturi-carter-rezidential-caracal-olt-IDiBf4w.html>



PRIVAT ⓘ



Oana Bran

Pe OLX din septembrie 2016
Activ pe 12 mai 2025

Trimite mesaj

☎ 075 168 0623

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Caracal
OR



[Vezi locația pe hartă](#)

Vand 3 LOTURI - Carter Rezidential Caracal Olt

100 € Prețul e negociabil

📄 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 500 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

3 loturi de teren în cartier rezidențial – Str. Trandafirilor nr. 17

Ideal pentru construcții imediat – toate utilitățile disponibile!

Oferim spre vânzare 3 loturi de teren intravilan, situate într-un cartier rezidențial liniștit și modern, pe strada Trandafirilor, nr. 17 în orasul Caracal Jud Olt.

Terenurile sunt perfect poziționate, cu acces facil și vecinătăți de calitate, fiind potrivite pentru construcția de case individuale sau investiții imobiliare.

Caracteristici principale:

- Suprafață: (de la 400mp² - 500 mp² / lot)
- Deschidere generoasă la drum
- Teren drept, pregătit pentru construcție
- Toate utilitățile disponibile la limita proprietății: apă, canalizare, curent electric, gaz, internet

Avantaje:

- Cartier nou, cu locuințe moderne și infrastructură completă
- Acces rapid către puncte de interes (școli, magazine, transport public)
- Zonă în plină dezvoltare, ideală pentru locuire sau investiție

Comparabila 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1450-m-p-str-petru-rares-IDj7XtS.html>



PRIVAT ⓘ



Aurel

Pe OLX din februarie 2025
Activ pe 27 mai 2025

Trimite mesaj

☎ 074 787 4787

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Caracal
Olt



[Vezi locația pe hartă](#)

Teren 1450 m.p. str. Petru Rareș

100 € Prețul e negociabil

📄 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 450 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând 1450 m.p. teren!

Terenul este situat în Caracal pe strada Petru Rareș

Are deschidere la strada de 21 de metri liniari.

Pe teren se află o casă veche din cărămidă, acoperită cu tablă și are o suprafață de 80 m.p. care poate fi locuită, însă NU satisface nevoile unui minimum de confort.

Utilități:

✓ Curent electric

Apa curentă

Canalizare

Conducta de gaze la poartă!

Cadastru

Unic proprietar!

Prețul este de 100 de euro pe metru pătrat negociabil!

Comparabila 3<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDggfMt.html>

Postat 14 mai 2025



PRIVAT ⓘ

Teren de vanzare**60 €** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 1 697 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan



Paul

Pe OLX din martie 2015

Activ pe 14 mai 2025

Trimite mesaj

076 532 8895

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

DESCRIERE

Vând doua terenuri intravilane, unul de 776mp și altul de 505mp, situate în Caracal, strada mărțișorului

LOCALITATE

ANEXA DE CALCUL

Nr. Crt	Element de comparație	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		50.000	145.000	30.300
	Suprafata (mp)	400,00	500,0	1.450,0	505,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		100,00	100,00	60,00
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-10%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-10,00	-5,00	-3,00
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate in prezent sunt de cca 5-10%.			
Valoare ajustata (EUR/mp)		90,00	95,00	57,00	
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		90,00	95,00	57,00

	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		90,00	95,00	57,00
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		90,00	95,00	57,00
	Justificare ajustare	Condițiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele, nu se impun ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		90,00	95,00	57,00
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	20.05.2025	oferta curenta	oferta curenta	oferta curenta
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		90,00	95,00	57,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilele fiind oferate pe piata in aceeasi perioada a evaluarii si au fost verificate telefonic pentru valabilitate.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	Municipiul Caracal, strada 1 Decembrie 1918, nr. 113	Municipiul Caracal, strada Trandafirilor, nr. 17, judet Olt	Municipiul Caracal, strada Petru Rareș, judet Olt	Municipiul Caracal, strada Mărțișorului, judet Olt

	Ajustare (%)		-20,0%	-20,0%	30,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-18,00	-19,00	17,10
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabila 3, intrucat este localizata in zona cotate inferior pe piata, strada Martisorului si ajustari negative pentru comparabilele 1 si 2.			
8	Acces teren	Drum asfaltat	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum pietruit
	Ajustare (%)		3,0%	0,0%	3,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		2,70	0,00	1,71
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive de 3% pentru comparabilele 1 si 3, intrucat au drum de acces pietruit, ceea ce reprezinta un dezavantaj.			
9	Suprafata	400,00	500,00	1.450,00	505,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-100,0	-1.050,0	-105,0
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	dubla deschidere	o deschidere de 16 ml	o deschidere de 21 ml	o deschidere de 15,50 ml
	Ajustare (%)		5,0%	5,0%	5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		4,50	4,75	2,85
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru toate comparabilele, intrucat au o singura deschidere.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Toate utilitatile
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
11, 1	Retea de gaze	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
11,	Retea de apa	La limita	La limita	La limita	La limita

2		terenului	terenului	terenului	terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
11,3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
11,4	Retea de canalizare	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Indicatori urbanistici				
12,1	POT	nespecificat, lipsa CU	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
12,2	CUT	nespecificat, lipsa CU	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
14	Alti factori	teren plan /forma neregulata	teren plan/forma regulata	teren plan/forma regulata	teren plan /forma regulata
	Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-13,50	-14,25	-8,55
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele intrucat au forma regulata.			
	Ajustare NETA		-24,3	-28,5	13,1
	Ajustare NETA (%)		-27,0%	-30,0%	23,0%
	Ajustare BRUTA		38,7	38,0	30,2
	Ajustare BRUTA (%)		43,0%	40,0%	53,0%

Numar ajustari (diferite de zero)		4	3	4
Valoare ajustata (EUR/mp)		65,70	66,50	70,11
Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
• Nr. Ajustari	4	3		
Valoare (EUR/mp)	70	67		
Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	67			Valori unitare
Valoare teren (EUR)	26.600	rounjit	26.600	66,50
Valoare teren (LEI)			133.838	334,59
Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 20.05.2025				
1 EUR= 5,0315				
Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)			26.600	
Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)			133.838	

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 ca 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:

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ESTE:

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 20.05.2025

1 EUR= 5,0315

Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)	26.600
Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)	133.838

Valoarea prezentata nu este influentata de TVA

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 îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. 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. Analiza de piata**
- 4. Documente**

Anexa- Documentar foto





Anexa- Localizarea proprietatii

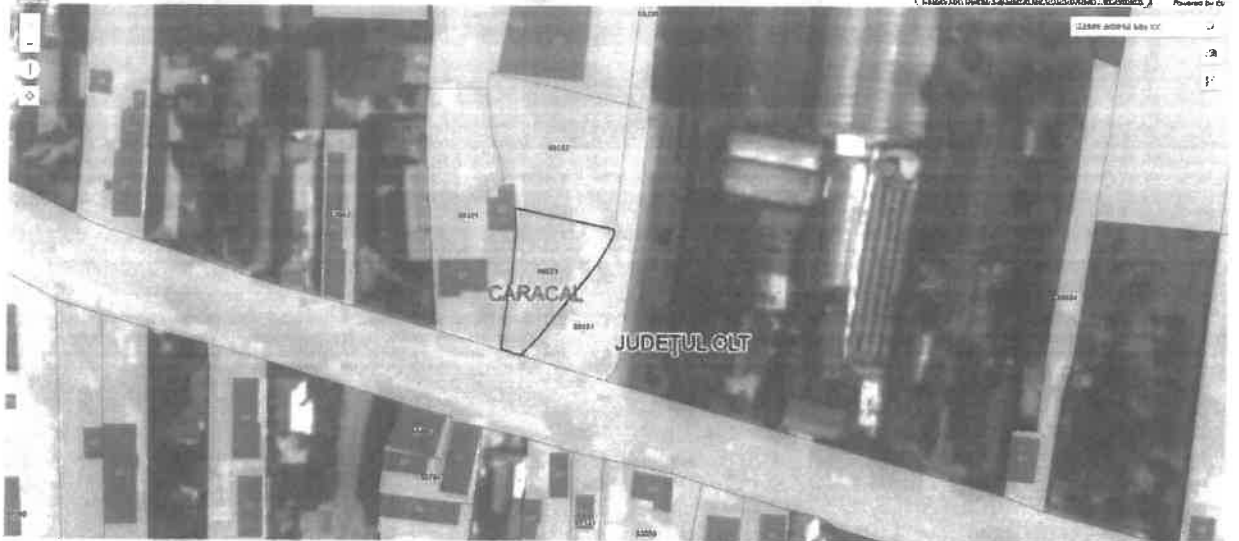




1: 1000
Anul zborului ortofoto: 2022

Număr carte funciară: 60053
Scara de cart. funciară: 1/5000
Echiv. sfin. planim. scara: 1/5000

Powered by Esri



1: 500
Anul zborului ortofoto: 2022

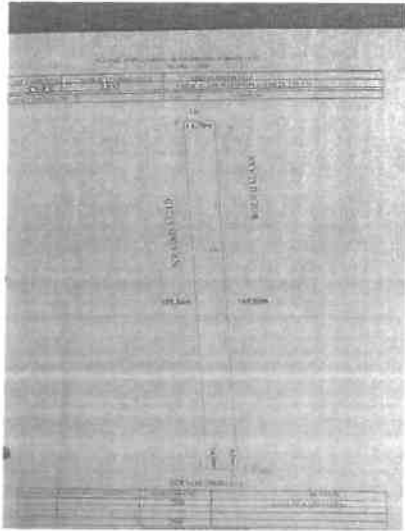
Număr carte funciară: 60053
Scara de cart. funciară: 1/5000
Echiv. sfin. planim. scara: 1/5000

Powered by Esri

Anexa-Analiza de piata

Alte oferte de vanzare terenuri intravilane

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-2500-mp-caracal-IDjrQc7.html>



PRIVAT ⓘ



bajenescuconstantin

Pe OLX din mai 2025

Activ pe 29 mai 2025

Trimite mesaj

☎ 076 521 5895

Alternativ(e): ☎ 076 632 6882

Mai multe anunturi ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Caracal
Olt



Vezi locatia pe harta

Teren intravilan, 2500 mp Caracal

60 € Prețul e negociabil

📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 2 500 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan în Caracal, jud. Olt, str. Mărțișorului, deschidere 14 m, actele la zi.

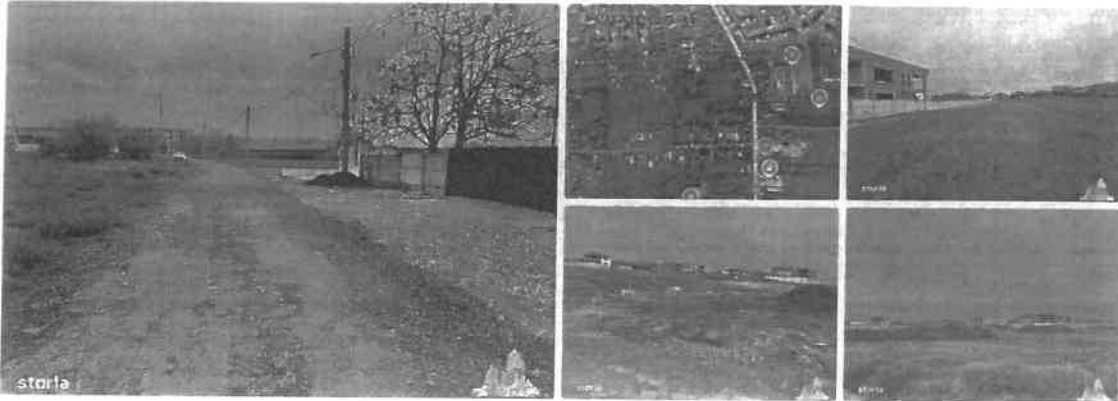
Tel. 07*****95, 07*****82

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-cu-utilitati-de-vanzare-cu-utilitati-zona-buna-bun-IDDqPd?_gl=1*1qp3ft*_gcl_au*R0NMLjE3NDIiNjgzNTUuQ2p3S0NBanduUFMtQmhCeEVpd0Faak1GMG9TY2JPN0puRIFsbWhGYnVsVXNtMjQtSjFuaVZmTjFtNkVhTWlhQ1U5LUJvYnNtNTRtZ2tob0NmY29ROXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTkwMzI5MDc3Mi4xNzQ2NTM0NDax*_ga*MTE1OTI4NDU4Ni4xNjYwODIzODc0*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NDkwMzE0NDEkbzU4OSRnMSR0MTc0OTAzMTQ3OCRqMjMkbDAkaDA.*_ga_NK3K3T1FT5*_czE3NDkwMzE0NDEkbzI3NiRnMSR0MTc0OTAzMTQ3OCRqMjMkbDAkaDA.

TOP ESTATE TEAM S.R.L. >

< Inapoi

Distribuie Salvează



Teren intravilan cu utilitati de vanzare cu utilitati Zona buna bun

676 000 € 100 €/m²



Roxana Voicu
TOP ESTATE TEAM S.R.L.
☎ 0723 232 369

Caracal, Olt

Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	6760 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschidere 21 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> electricitate
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Excelenta prin experienta !

Teren de vanzare in Caracal Olt - 6760 mp intravilan, pozitie excelenta!

Ai visat vreodata sa detii un teren generos, bine amplasat, cu acces rapid la toate facilitatile urbane, dar suficient de spatios incat sa-ti lase loc pentru orice proiect iti trece prin minte? Ei bine, avem exact ce cautii!

Iti prezentam un teren intravilan de 6760 metri patrati, situat in Caracal, judetul Olt, intr-o zona cu potential real de dezvoltare. Pozitionat strategic, terenul se afla aproape de o galerie comerciala, benzinarie, si alte puncte de interes care iti asigura tot confortul de zi cu zi.

Ce il face special?

* Suprafata mare -6760 mp, perfect pentru investitii rezidentiale sau comerciale

* Intravilan - ai deja toate actele in regula si nu mai pierzi timp cu birocratia

* Zona in dezvoltare - ideala pentru constructii, spatii comerciale sau chiar un mic cartier

* Utilitati in apropiere - acces usor la electricitate, apa, canalizare

* Acces facil - drumuri bune, vecinatati civilizate, liniste dar si dinamism urban la indemana

POT maxIm : 30%

CUT maxIm pentru inaltime P + 2= 0.9 mp ADC mp teren

RegIm de inaltime : P + 2

Se pot construi : locuinte (rezidential), gradinite, afterschool ,loc de joaca, sala de fitness , shoroom .

*Toate utilitatiile

Fie ca vrei sa-ti construiesti casa de vis, sa investesti intr-un proiect imobiliar sau pur si simplu sa te bucuri de o zona cu potential imens, acest teren este o alegere inspirata.

Nu pierde ocazia sa devii proprietar intr-una dintre cele mai bune zone din Caracal! Hai sa vorbim si iti oferim toate detaliile de care ai nevoie!

https://www.storia.ro/ro/oferta/nou-teren-intravilan-1667-mp-zona-lidl-
IDDM7q?_gl=1*10m9xub*_gcl_au*R0NMLjE3NDI1NjgzNTUuQ2p3S0NBanduUFMtQmhCeEVpd0Faak1GMG
9TY2JPN0puRIFsbWhGYnVsVXNtMjQtSjFuaVZmTjFtNkVhTWlhQ1U5LUJvYnNtNTRtZ2tob0NmY29ROXZE
X0J3RQ..*_gcl_au*MTkwMzI5MDc3Mi4xNzQ2NTM0NDax*_ga*MTE1OTI4NDU4Ni4xNjYwODIzODc0*_ga
1XTP46N9VR*_czE3NDkwMzE0NDEkbzU4OSRnMSR0MTc0OTAzMTUzMCRqNjAkbdAkaDA.*_ga_NK3K3
TIFT5*_czE3NDkwMzE0NDEkbzI3NiRnMSR0MTc0OTAzMTQ3OCRqMjMkbDAkaDA.

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

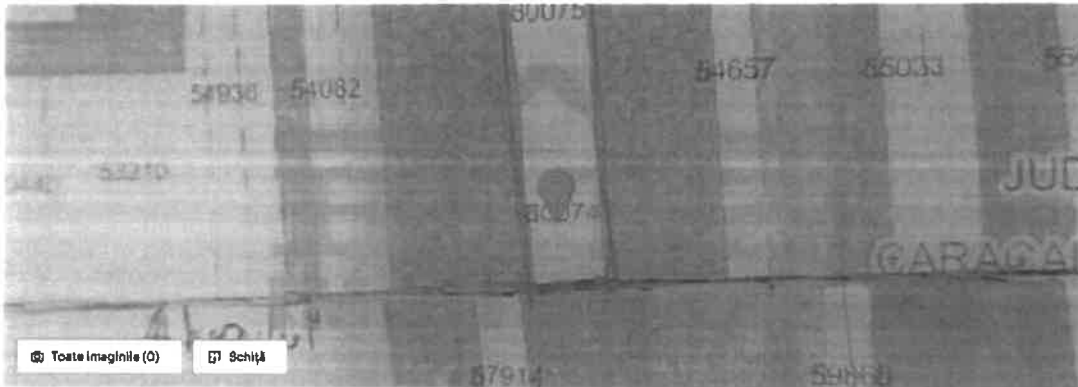
Contul meu

Adaugă anunț

Ritz Imobiliare >

Înapoi

Distribuie Salvează



Noul Teren intravilan 1667 mp, zona Lidl!

35 € 0 €/m²

Caracal, OR



Gina Ritz Imobiliare
Ritz Imobiliare
0756 829 250

Numa*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1667 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschidere 30.5 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	nepavat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Ritz Imobiliare listeaza „Teren Arabil de Vânzare - Intravilan Municipiul Caracal”

Detalii generale ale terenului:

Suprafață: 1667 mp

Destinație: Teren arabil

Locație: Intravilanul Municipiului Caracal

Deschidere: 30,5 metri liniari

Parcelabilitate: Terenul este parcelabil, ceea ce înseamnă că poate fi împărțit în loturi mai mici, în funcție de necesitățile cumpărătorului.

Descriere detaliată:

Acest teren arabil, aflat în intravilanul Municipiului Caracal, reprezintă o oportunitate excelentă pentru dezvoltări rezidențiale sau pentru investiții pe termen lung. Situat într-o zonă accesibilă și cu o deschidere mare de 30,5 m, acest teren poate fi utilizat pentru multiple scopuri, cum ar fi construcții rezidențiale, agricole sau comerciale, în funcție de planurile viitoare ale cumpărătorului.

Avantaje ale terenului:

Suprafață generoasă: Cu o suprafață totală de 1667 mp, terenul permite mai multe opțiuni de utilizare, inclusiv dezvoltarea de locuințe sau chiar facilități comerciale.

Parcelabilitate: Terenul poate fi împărțit în mai multe loturi mai mici, ceea ce îl face atractiv pentru dezvoltatori imobiliari sau pentru cei care doresc să construiască mai multe locuințe pe un singur teren.

Accesibilitate: Având o deschidere de 30,5 m, terenul beneficiază de un acces facil din strada principală, ceea ce facilitează construirea unei locuințe sau a unui complex de locuințe.

Intravilan: Fiind situat în intravilanul municipiului, terenul beneficiază de toate utilitățile necesare (apă, gaz, curent electric, canalizare), ceea ce îl face ideal pentru construcții rezidențiale.

Pretul este în funcție de suprafața dorită.

Posibilități de utilizare:

Dezvoltare rezidențială: Datorită amplasamentului și parcelabilității, terenul poate fi utilizat pentru construcția de locuințe individuale sau chiar de mici ansambluri rezidențiale, având un potențial ridicat de investiție.

Activități comerciale sau mixte: Terenul poate fi folosit pentru construcția de unități comerciale (magazine, birouri, depozite), în funcție de planurile și reglementările urbanistice din zonă.

Agricultură: Terenul poate fi folosit în continuare pentru activități agricole, având în vedere că se află în intravilan și este deja arabil.

Locația:

Municipiul Caracal: Caracal este un oraș important din județul Olt, situat într-o zonă cu un flux de dezvoltare constant, datorită infrastructurii bune și a proximității față de alte orașe mari.

Accesibilitate: Terenul este amplasat într-o zonă liniștită, dar totodată apropiată de centre comerciale, instituții publice, școli și spitale, ceea ce îl face foarte potrivit pentru locuințe sau dezvoltări comerciale.

Infrastructura în zonă:

Utilități: Terenul beneficiază de toate utilitățile necesare: apă, gaz, electricitate, canalizare.

Drumuri: Accesul la teren se face ușor, având deschidere la drum public asfaltat. Zona este bine conectată la restul municipiului Caracal și la drumurile naționale.

Oportunități de investiție:

Acest teren este o investiție foarte bună datorită poziționării sale în intravilanul Municipiului Caracal și a deschiderii generoase, fiind ideal pentru dezvoltări rezidențiale sau comerciale. De asemenea, parcelabilitatea face ca terenul să fie ușor de adaptat diferitelor nevoi ale cumpărătorului, iar accesul rapid la utilități și infrastructură asigură o dezvoltare facilă.

Dacă ești în căutarea unui teren pentru dezvoltare imobiliară, pentru construcții rezidențiale sau comerciale sau pur și simplu pentru o investiție pe termen lung, acest teren reprezintă o oportunitate excelentă în Municipiul Caracal.

Prețul terenului este negociabil, iar pentru mai multe informații sau pentru a programa o vizionare, nu ezita să ne contactezi la numărul de telefon

Contactează!

Documente



MUNICIPIUL CARACAL CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

Str. Pista Victoriei Nr. 10, Caracal, 235200, jud. Olt, CIF 4395175
tel. 0249 511 384 | 0249 511 386 | fax: 0249 517 516
email: office@primariacaracal.ro

CEATIFICARE NR. 150/2011 CAZUL NR. 841C



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 O.U.G. 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.

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



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

ALINA COSTICA

CONTRASEMNEAZĂ
PENTRU LEGALITATE

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI CARACAL,

RĂDESCU VIOREL EMIL

Hotărârea a fost adoptată cu 17 voturi pentru



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60053 Caracal

Nr. cartea 1903
Zona 10
Luna 01
Anul 2023

Cod verificare
10014679835



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Caracal, Jud. OR, STRADA 1 DECEMBRIE 1918, NR. 113

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60053		400	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referința	
134110 / 29/09/2023		
Act Notarial nr. Act de dezmembrare aut.nr.2370, din 25/09/2023 emis de NP Cernat Costin Serban:		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 60053 a imobilului cu numărul cadastral 60053 / UAT Caracal, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 55048 înscris în cartea funciara 55048;	A1
Act Notarial nr. contract de vânzare cumparare aut. nr. 3938, din 15/12/2021 emis de BNP Lapadatu Ilic:		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CARACAL CIF:4395175 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 55048/Caracal, înscrisa prin încheierea nr. 187831 din 16/2/2021;	A1
Act Administrativ nr. NOTA DE CONSTATARE nr. 2879, din 12/01/2022 emis de PRIMARIA CARACAL:		
B3	se noteaza radierea inscrierii constructiilor C1 si C2 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 55048/Caracal, înscrisa prin încheierea nr. 7433 din 27/01/2022;	A1
164999 / 27/11/2023		
Act Administrativ nr. certificat de nomenclatura stradala si adresa nr.789, din 02/11/2023 emis de PRIMARIA CARACAL:		
B6	Se noteaza adresa administrativa a imobilului respectiv str.1 Decembrie 1918 nr.113	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

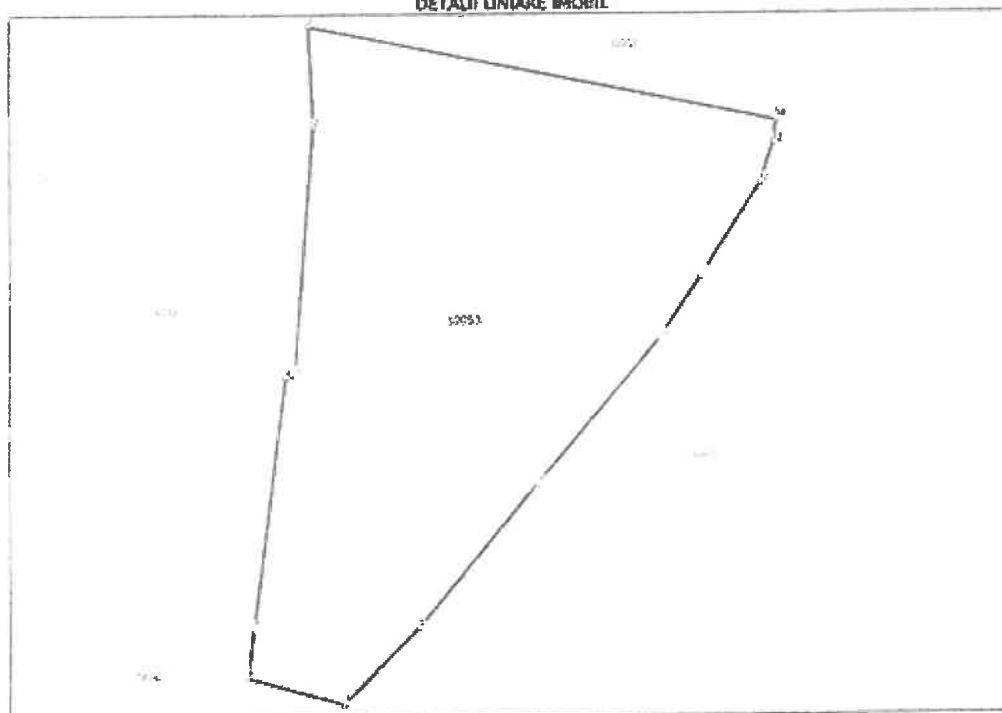
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
60053	400	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereov 70.

DETAII LINIARE MOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Insu. vitan	Suprafața (mp)	Tarta	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	343	.	.	.	
2	arabil	DA	57	.	.	.	

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	4.808
2	3	11.355
3	4	0.444
4	5	11.552
5	6	2.17

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
6	7	4.448
7	8	4.799
8	9	8.348
9	10	8.501
10	11	3.367
11	12	4.962
12	13	1.906
13	14	1.075
14	1	21.108

*** 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 ANCP este conținutul 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 originală, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în aneț. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:
 10/01/2025, 09:38



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

Cod vânzare



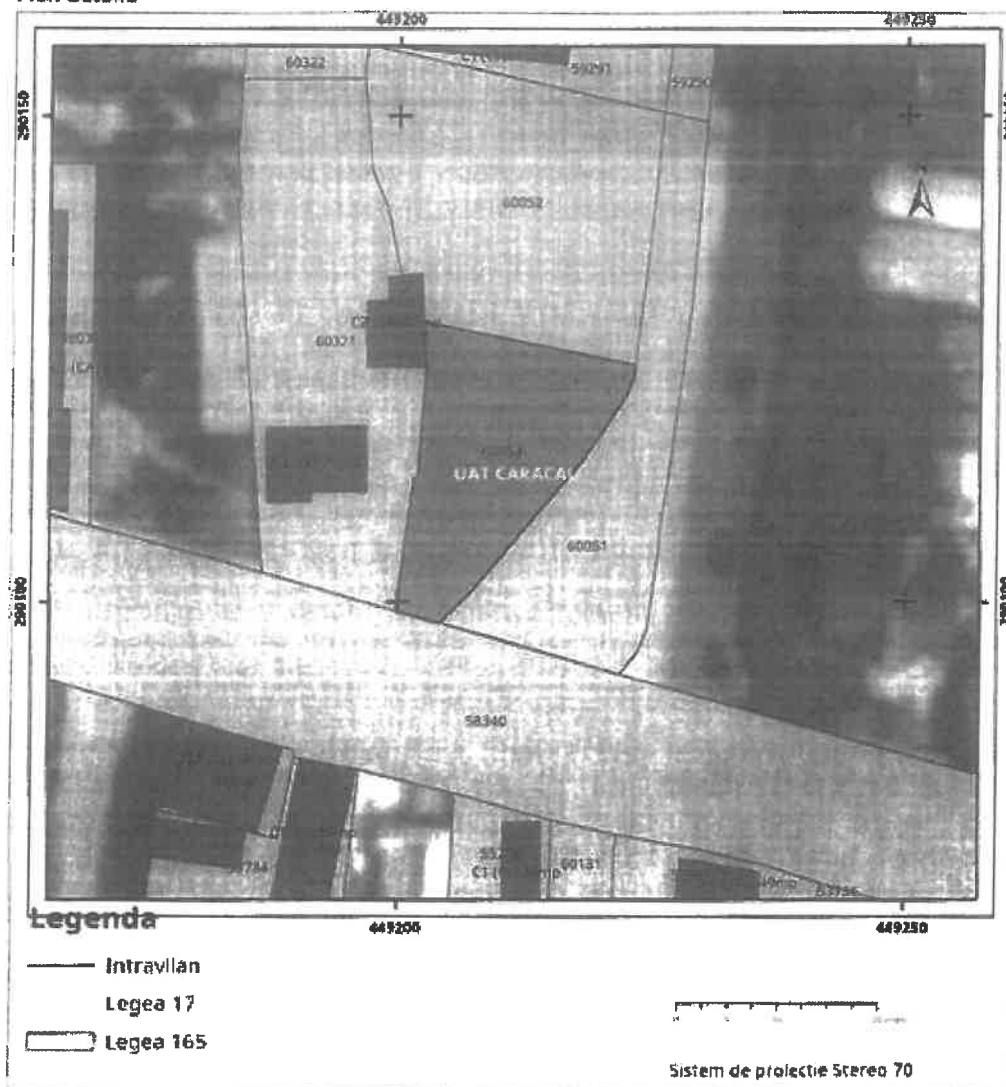
100184679901

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

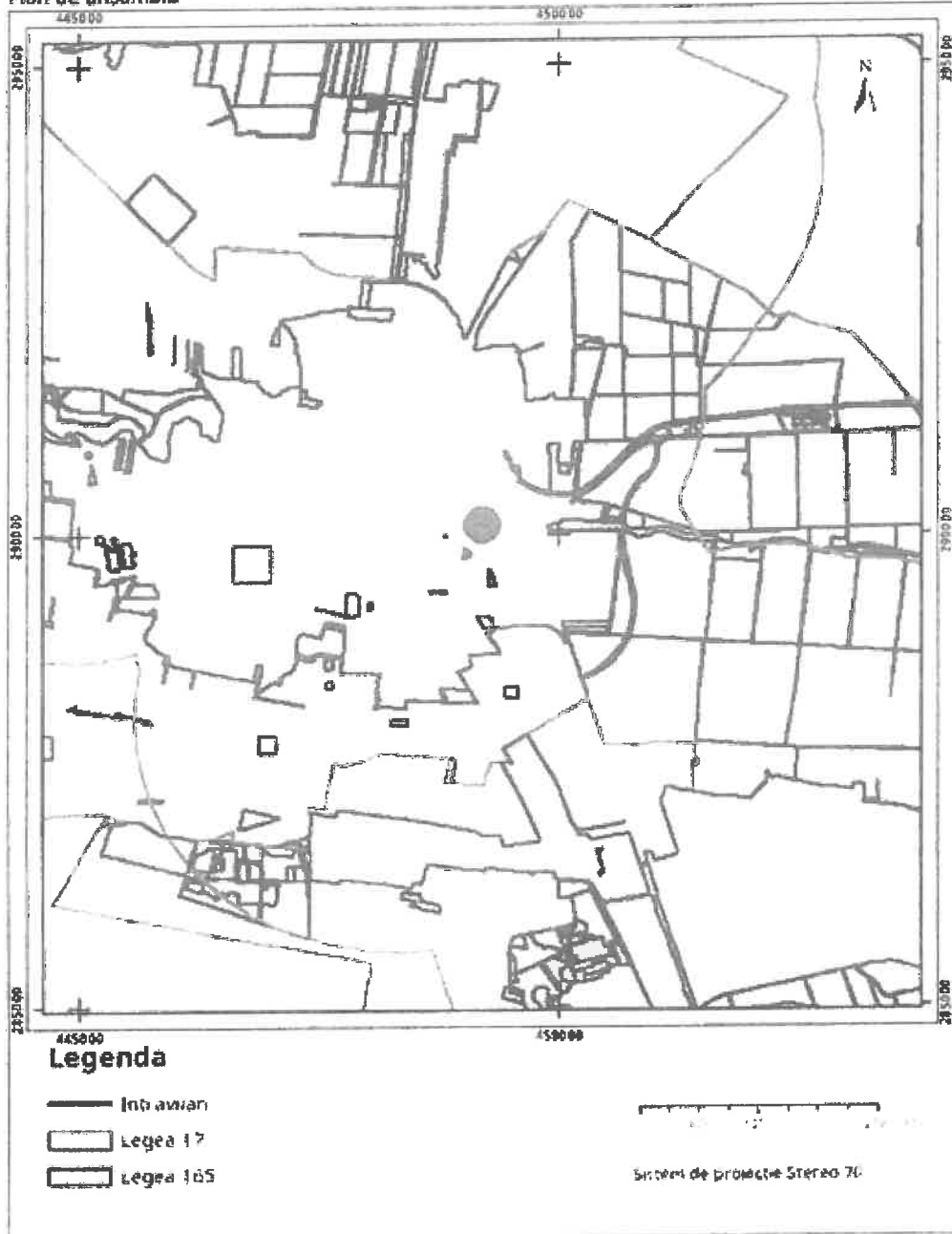
pentru imobilul cu IE 60053, UAT Caracal / OLT, Loc.
Caracal

Nr. cartea	1098
Zona	10
Luna	03
Anul	2023

Teren: 400 mp
Teren: Intravilan
Categoría de folosință(mp): Arabil 57mp, Curti Construcții 343mp
Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 13-09-2023
Data și ora generării: 10-01-2025 09:40

CUPRINS

<i>Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile</i>	<i>1</i>
Certificare	3
Capitolul I – Termenii de referință ai evaluării	4
Identificarea și competența evaluatorului	4
Beneficiarul și destinatarul raportului	4
Obiectul evaluării	4
Scopul și utilizarea evaluării	4
Data evaluării	4
Moneda raportului	4
Tipul valorii estimat - Definiția valorii	5
Baza de evaluare	5
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	6
Restricții documentare	6
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	7
Documente avute la dispoziție	7
Documente/Informații preluate din surse terțe	7
Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative	7
Ipoteze reieșite din instrucțiuni de evaluare	7
Ipoteze semnificative	8
Ipoteze semnificative speciale și particulare	9
Valabilitatea raportului	9
Fructificare valori	10
Restricții de utilizare, difuzare și publicare	10
Restricții de utilizare	10
Clauză de nepublicare	10
Descrierea raportului	11
Capitolul II – Descrierea proprietății imobiliare de evaluat	11
Identificarea și descrierea proprietății - Caracteristici tehnice.	11
Situația juridică	11
Elemente suplimentare de identificare:	12
Istoricul și utilizare	14
Fisa tehnică teren	14
Situația juridică	15
Descrierea amplasamentului (zonă și localizarea)	15

Capitolul III – Analiza pietei imobiliare	17
1. proces în șase pași:	17
Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare	21
Cea mai buna utilizare	21
Procedura de evaluare	23
EVALUAREA TERENULUI	24
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

Nr. cerere	1895
Ziua	10
Luna	01
Anul	2025

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60053 Caracal



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Caracal, Jud. Olt, STRADA 1 DECEMBRIE 1918, NR. 113

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60053	400	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
134110 / 29/09/2023		
Act Notarial nr. Act de dezmembrare aut.nr.2370, din 25/09/2023 emis de NP Cernat Costin Serban;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 60053 a imobilului cu numarul cadastral 60053 / UAT Caracal, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 55048 inscris in cartea funciara 55048;	A1
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut. nr. 3938, din 15/12/2021 emis de BNP Lapadatu Ilie;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CARACAL , CIF:4395175 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 55048/Caracal, inscrisa prin incheierea nr. 187831 din 16/12/2021;</i>	A1
Act Administrativ nr. NOTA DE CONSTATARE nr. 2879, din 12/01/2022 emis de PRIMARIA CARACAL;		
B3	se noteaza radierea inscrierii constructiilor C1 si C2 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 55048/Caracal, inscrisa prin incheierea nr. 7433 din 27/01/2022;</i>	A1
164999 / 27/11/2023		
Act Administrativ nr. certificat de nomenclatura stradala si adresa nr.789, din 02/11/2023 emis de PRIMARIA CARACAL;		
B6	se noteaza adresa administrativa a imobilului respectiv str.1 Decembrie 1918 nr.113	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

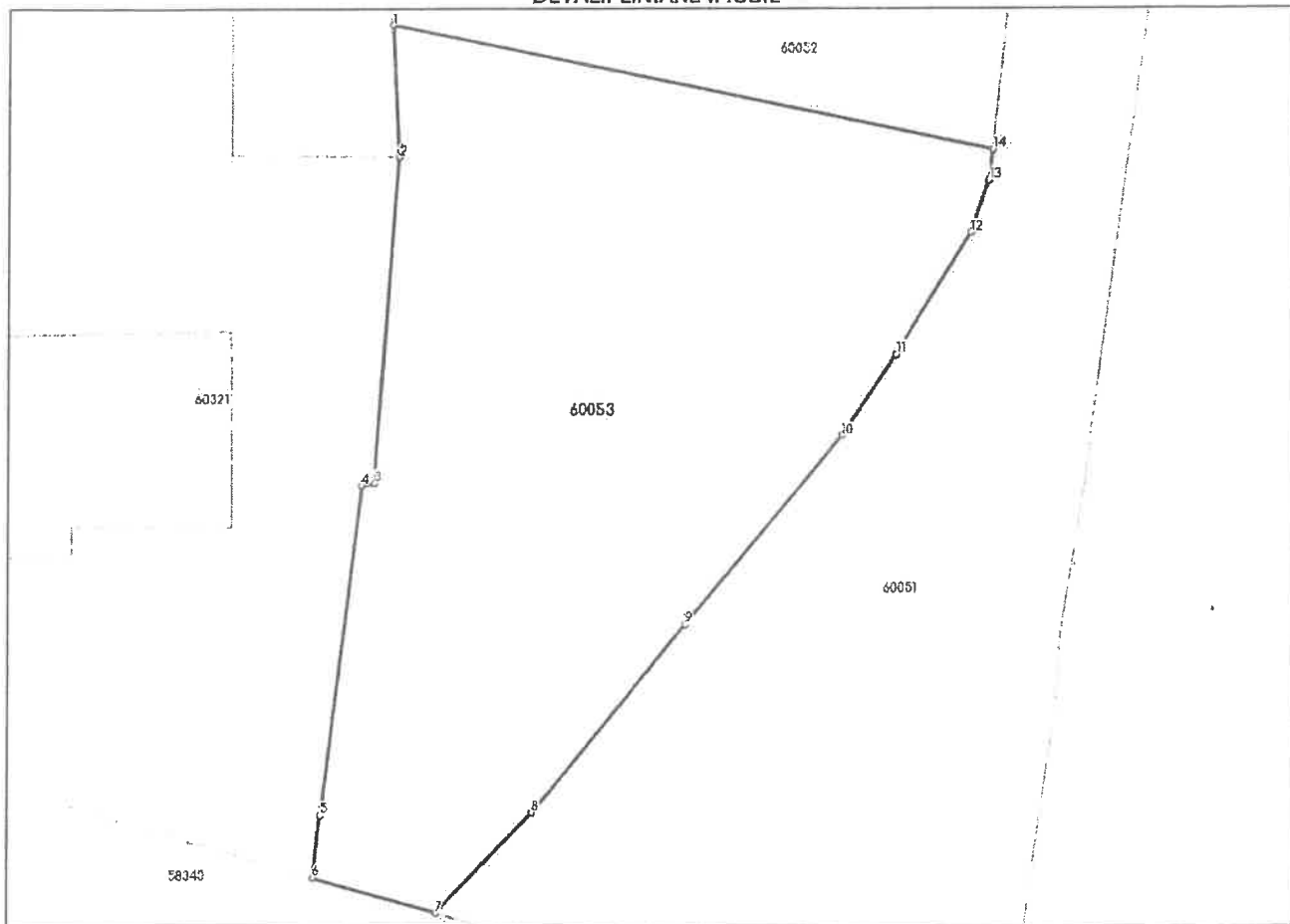
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
60053	400	

* 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	343	-	-	-	
2	arabil	DA	57	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
1	2	4.608
2	3	11.355
3	4	0.444
4	5	11.552
5	6	2.17

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	4.448
7	8	4.799
8	9	8.348
9	10	8.501
10	11	3.367
11	12	4.962
12	13	1.906
13	14	1.075
14	1	21.108

** 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,

10/01/2025, 09:38

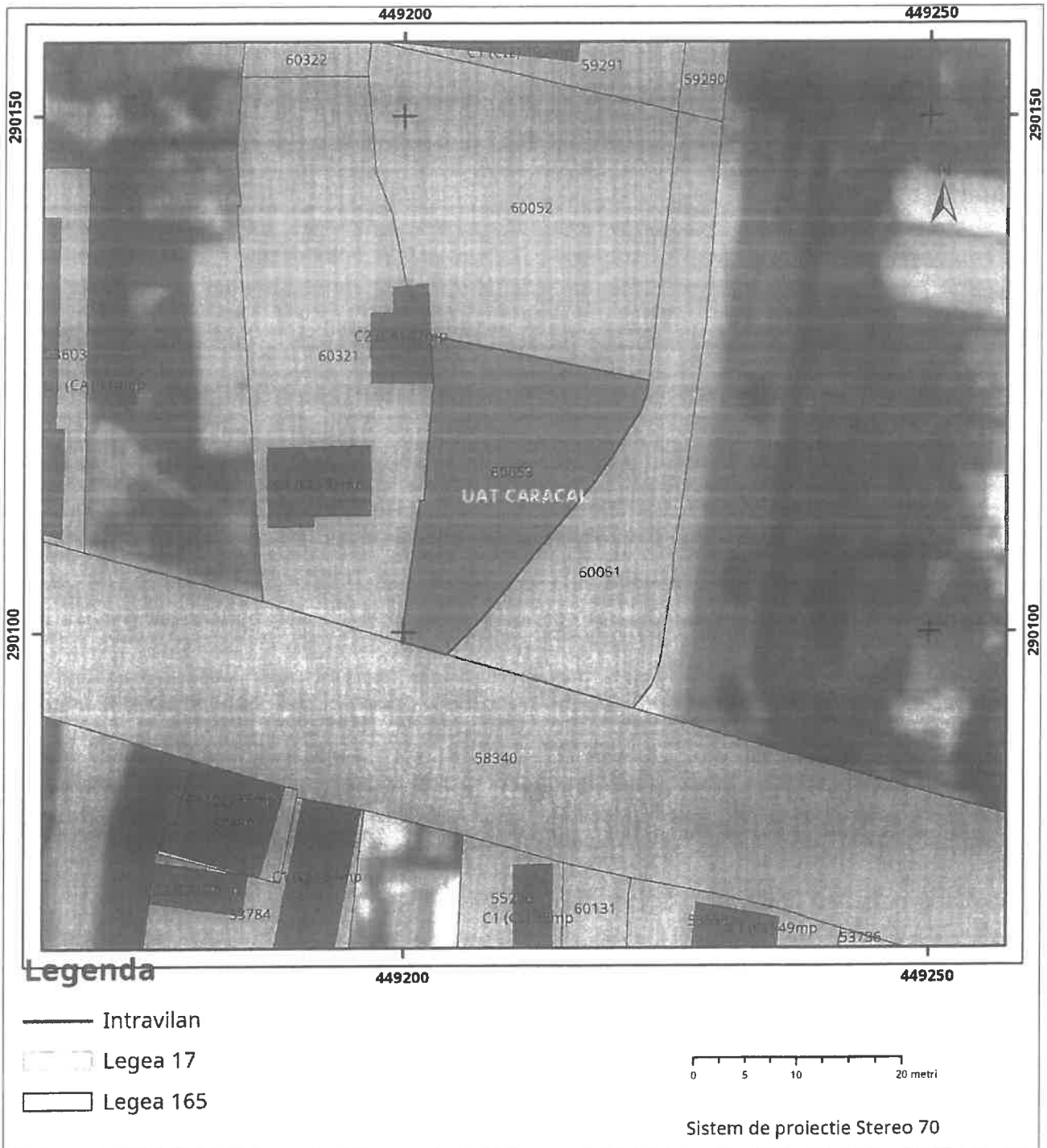


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

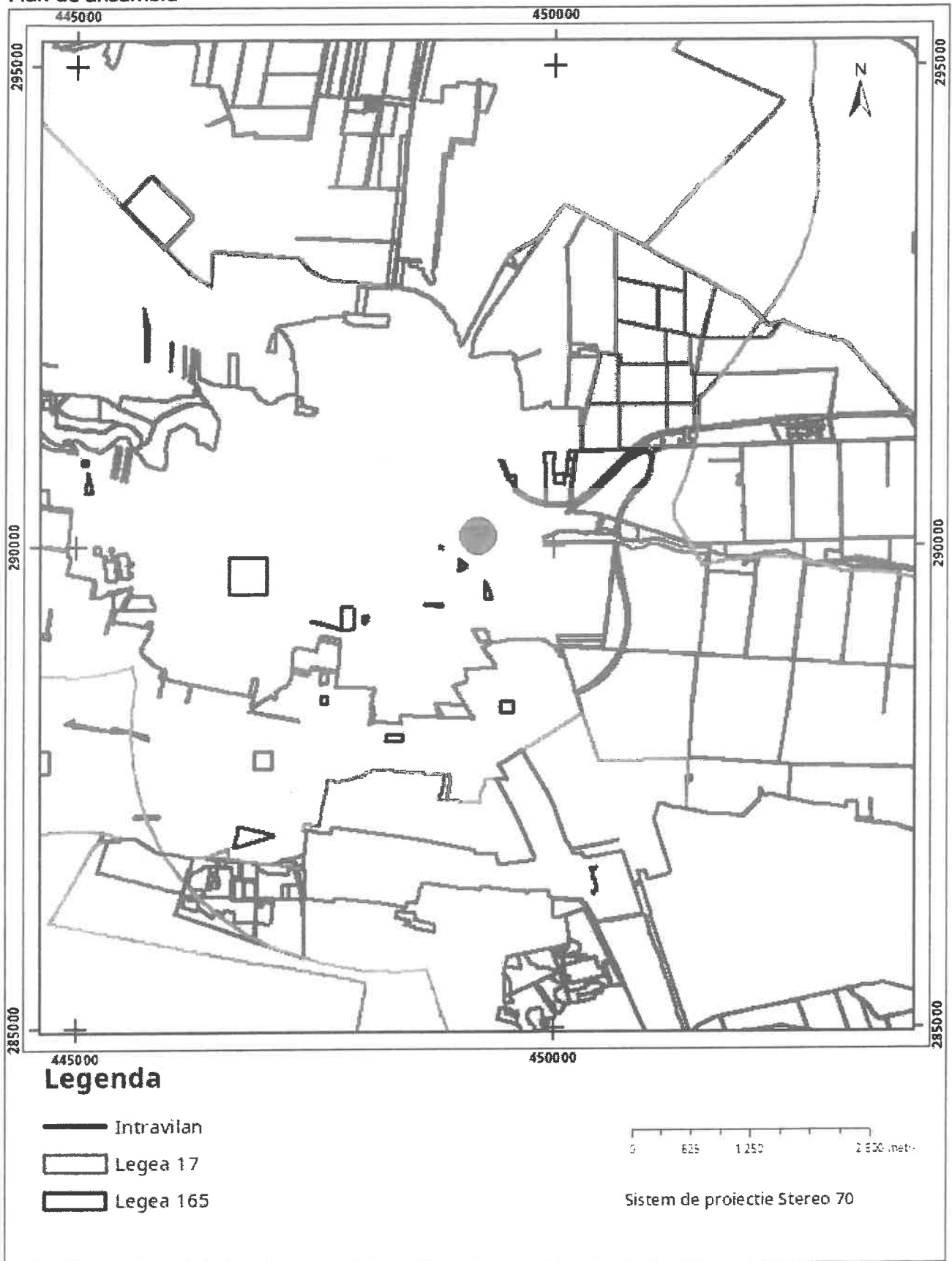
pentru imobilul cu IE **60053**, UAT Caracal / OLT, Loc.
Caracal

Nr.cerere	1898
Zlua	10
Luna	01
Anul	2025

Teren: 400 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 57mp, Curti Constructii 343mp
Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

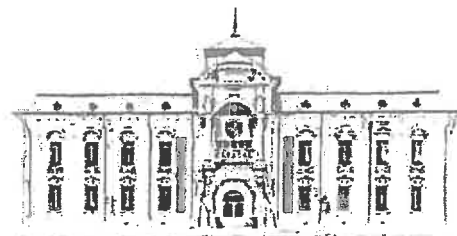
Ultima actualizare a geometriei: 13-09-2023
Data și ora generării: 10-01-2025 09:40



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

CERTIFICARE MRC ISO 9001 Certificat nr. 865C

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

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.

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



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

AUREA COSTICA

**CONTRASEMNEAZĂ
PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI CARACAL,**

RĂDESCU VIOREL EMIL

Hotărârea a fost adoptată cu 17 voturi pentru

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CARACAL
ÎNREGISTRAT SUB NR. 58949
ZIUA 22 LUNA 05 ANUL 2025

Proces verbal de predare-primire

Încheiat astăzi, 22/05/2025,

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 MITROI 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 in suprafata de 44 mp, situat in Municipiul Caracal, Calea Bucuresti, nr. 39A, Judetul Olt – vanzare
2	Raport de evaluare teren intravilan in suprafata de 400 mp, situat in Municipiul Caracal, strada 1 Decembrie 1918, nr. 113, Judetul Olt – concesiune

Prezentul proces verbal de predare-primire s-a incheiat astazi, 22.05.2025, in doua exemplare, unul pentru fiecare societate.

Am primit,

Am predat,

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inițierea procedurii de concesionare prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 400,00 mp., înscrisă în Cartea funciară nr. 60053 Caracal și identificată la poziția nr. 1163 conform H.C.L. nr. 33/14.02.2024 privind aprobarea inventarului bunurilor ce aparțin domeniului privat al municipiului Caracal, cu modificările și completările ulterioare pentru edificare construcții care servesc activității comerciale și prestări servicii

Date generale – premisele studiului de oportunitate

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

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Caracal sub nr. 5604/29.01.2024 domnul ION FLORIN CORNEL cu domiciliul în Municipiul Caracal, str. Măceșului, nr. 11, Jud. Olt, a solicitat concesionarea unui teren în suprafață de 400,00 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Caracal, situat în Caracal, str. 1 Decembrie 1918, nr. 113, Jud. Olt.

Conform prevederilor art. 362 și art. 308 din O.U.G. 57/2019 privind aprobarea Codului Administrativ s-a elaborat acest studiu de oportunitate.

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii: **concesiune prin licitație publică conform art. 362 și art. 312 din O.U.G 57/2019 privind Codul Administrativ**

Durata estimată a concesiunii: **49 ani**

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare: Conform prevederilor O.U.G 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, este oportun să fie valorificat prin concesiune.

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

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

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

Terenul în suprafață de 400,00 mp, este înscris în Cartea funciară nr. 60053 - Caracal și identificat la poziția nr. 1163 conform H.C.L. nr. 33/14.02.2024 privind aprobarea inventarului bunurilor ce aparțin domeniului privat al municipiului Caracal, cu modificările și completările ulterioare pentru edificare construcții care servesc activității comerciale și prestări servicii.

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 impozitul pe clădiri ;
- 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, sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe clădire, după finalizarea construcției.

Estimăm realizarea următoarelor venituri anuale:

a) Redevența minimă în sumă de 5353,52 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 **133.838,00 lei**, stabilită prin Raportul de evaluare nr. 196.2./20.05.2025, elaborat de S.C. Absolut Quality S.R.L CIF- RO 32912846, reprezentată legal prin Mitroi Aurelian Dumitru, în calitate de administrator, firmă membru corporativ ANEVAR;

Cuquantum redevență minimă conform valorii de piață **133.838,00 lei : 25 ani = 5353,52 lei/an**, ce se va achita pe o perioadă de **25 ani**.

Redevența se plătește anual, cu scadență la 31 decembrie a anului în curs, actualizată anual cu rata inflației;

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

Plata cu întârziere a redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la calculul de dobânzi penalizatoare în cuquantum 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;

III. Elemente tehnice ce vizează bunul concesionat

Îndeplinirea condițiilor din **Certificatul de Urbanism în scopul dezmembrare imobil teren în trei loturi 152/17.07.2023, anexă la prezentul studiu.**

IV. Adresa nr. 1135PS/12.03.2025 a A.N.R.S.P.S., prin care se avizează că bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

V. Elemente de mediu ce vizează bunul concesionat

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

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

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

Pentru asigurarea protecției mediului înconjurător vor fi interzise:

- evacuarea în atmosferă a substanțelor dăunătoare peste limitele stabilite prin reglementările în vigoare,
- aruncarea sau depozitarea deșeurilor menajere în afara amplasamentelor amenajate;
- evacuarea de ape uzate, precum și descărcarea de reziduri și orice alte materiale toxice în ape de suprafață sau subterane;
- producerea de zgomote și vibrații cu intensitate peste limitele admise prin normele legale.

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

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

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.

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 reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

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

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

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

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

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

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

Roxana Camelia Căldăruș

ÎNTOCMIT

**Diracția Patrimoniu
Director Executiv,**

Bălșanu Camelia Mariana

**Compartiment Administrare Patrimoniu
Consilier superior,**

Georoceanu Marinela Sanda

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

prin licitație publică, de concesiune pe o perioadă de 49 de ani a imobilului teren în suprafață de 400,00 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Caracal, situată în Municipiul Caracal, str. 1 Decembrie 1918, nr. 113, Jud. Olt, pentru edificare construcții care servesc activități comerciale și prestări servicii.

Valoare de piață – 133.838,00 lei lei.

**SECȚIUNEA I
INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL**

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

**SECȚIUNEA II
INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA
ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE**

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

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

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

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

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

Art.4. Procedura de atribuire este licitație publică.

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

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

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

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

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

(4) Pentru obținerea documentației de atribuire persoanele interesate vor achita suma de **50 lei la casieria Primăriei Municipiului Caracal, s-au prin virament bancar în contul RO 73TREZ50721150250XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Caracal.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(12) Contestațiile privind derularea procedurii de atribuire, prin licitație publică, a contractului de concesiune pentru imobilul teren în suprafață de 400,00 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Caracal, situat în Municipiul Caracal, str. 1 Decembrie, nr. 113, Jud. Olt, pentru edificare construcții care servesc activități comerciale și prestări servicii, se depun la sediul Primăriei Municipiului Caracal din str. Piața Victoriei nr. 8, în termen de 3 zile lucrătoare calculate de la data primirii informării cu privire la excluderea ofertei și vor fi soluționate de către o comisie constituită prin dispoziția Primarului Municipiului Caracal.

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

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

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

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

SECȚIUNEA III CAIET DE SARCINI

Art.11. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

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

Imobilul teren în suprafață de 400,00 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Caracal, situată în Municipiul Caracal, str. 1 Decembrie, nr. 113, Jud. Olt, pentru edificare construcții care servesc activități comerciale și prestări servicii.

(2) Destinația bunului - imobil teren intravilan pentru edificare construcții care servesc activități comerciale și prestări servicii.

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

-Se realizează potrivit studiului de oportunitate.

Art.12. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII:

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

- Imobilul compus din teren în suprafață de 400,00 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Caracal, situată în Municipiul Caracal, str. 1 Decembrie, nr. 113, Jud. Olt, pentru edificare construcții care servesc activități comerciale și prestări servicii, după încetarea contractului de concesiune, revine pe deplin și liber de orice sarcină în posesia concedentului;

- În derularea concesiunii, bunul preluat de concesionar îl constituie imobil teren în suprafață de 400,00 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Caracal, situat în Municipiul Caracal, str. 1 Decembrie 1918, nr. 113, Jud. Olt;

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

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

Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de concesiune și respectiv până la refacerea cadrului natural, după execuția lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de 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 asezările 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.

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

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

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

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

4. Interdicția subconcesionării bunului concesionat.

-Este interzisă subconcesionarea bunului.

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

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

-Concesionarul nu poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii.

6. Durata concesiunii și cuantumul redevenței

-Durata concesiunii este de 49 ani.

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

-Valoarea minimă a redevenței anuale este de **5353,52 lei/an**, stabilită prin Raportul de evaluare nr. 196.2./20.05.2025, înregistrat la Primăria Municipiului Caracal sub nr. 58949, elaborat de S.C. Absolut Quality S.R.L CIF- RO32912846, reprezentată legal prin Mitroi Aurelian Dumitru, în calitate de administrator, firmă membru corporativ ANEVAR;

-Redevența se plătește anual, până la 31 decembrie a anului în curs, actualizată anual cu rata inflației;

-Redevența obținută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul propriu al municipiului Caracal;

-Plata cu întârziere a redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la calculul de dobânzi penalizatoare în cuantum de 1% pe lună începând cu prima zi de întârziere care urmează aceleia la care suma a devenit exigibilă și acestea sunt datorate și în continuare până la plata efectivă a debitului ;

7. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent

În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună garanția de participare în cuantumul unei redevențe, respectiv 5.353,52 lei ce se va achita la casieria Primăriei Municipiului Caracal sau în contul RO 46TREZ5075006XXX000097 deschis la Trezoreria Municipiului Caracal.

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

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

8. Caracteristicile investițiilor

Realizarea oricăror investiții-capitală asupra imobilului se vor face cu respectarea normelor PSI și cu obținerea avizelor și documentelor specifice activității desfășurate și a legislației în vigoare, după caz.

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

- Să respecte Caietul de Sarcini ;
- Documentația să fie depusă în termenul prevăzut în anunț ;
- La data deschiderii ofertei, documentele depuse să fie în termen ;

10. Clauzele referitoare la încetarea contractului de concesiune

1 (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 privată 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

(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 privată părțile pot stabili și alte clauze de încetare a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

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

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

SECȚIUNEA IV INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

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

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

(3) Ofertele se depun la sediul Primăriei Municipiului Caracal din str. Piața Victoriei nr.8 până la data și ora precizate în anunțul procedurii de licitație.

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

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

(6) Ofertele se redactează în limba română.

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) o fișă de informații privind ofertantul care să cuprindă: numele/denumirea, codul numeric personal, datele de contact, persoana de contact;
- b) o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- c) copie C.I.;
- d) dovada achitării garanției de participare la licitația publică deschisă;
- e) acte prin care se dovedește cumpărarea documentației de atribuire;
- f) certificat fiscal de la Direcția de Impozite și Taxe Locale, emis de UAT de domiciliu, din care să rezulte că nu figurează cu datorii la bugetul local (în original);
- g) certificat de atestare fiscal ANAF din care să rezulte că nu figurează cu debite la bugetul de stat (în original);
- h) orice documente pe care ofertantul le considera utile îndeplinirii criteriilor de atribuire a contractului de închiriere;
- j) declarațiile pe propria răspundere conform documentației de atribuire;

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

(4) Plicul interior va conține ofertă propriu zisă care va cuprinde elementele tehnice necesare pentru caracterizarea funcționalității și a capacității construcției, a gradului de ocupare a terenului și va cuprinde detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini și alte obligații pe care ofertantul și le asumă în cazul în care va câștiga licitația precum și date tehnice și financiare, referitoare la:

a) investițiile pe care ofertantul se obligă să le realizeze la imobilul concesionat, cu precizarea următoarelor:

- pregătirea organizatorică și tehnică a ofertantului, procedurile și soluțiile tehnice propuse;
- b) perioada preconizată de amortizare a investițiilor pe care concesionarul se obligă să le realizeze;
- c) durata propusă a concesiunii;
- f) planul de finanțare pentru dezvoltarea și exploatarea concesiunii, ținându-se cont de următoarele aspecte, dar fără a se limita la acestea:

- investițiile din fonduri proprii care pot fi utilizate în scopul demarării proiectului, cât mai repede posibil;
- metoda finanțării, dacă este cazul;
- alte aspecte financiare.

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

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

- (2) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv, forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- (3) Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea menționată în anunțul de licitație sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

SECȚIUNEA V

INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

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

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

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

Ponderea fiecăruia dintre criterii este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

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

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

CRITERII DE ATRIBUIRE

Criteriile de atribuire al contractului de concesiune sunt următoarele:

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

1.Cel mai mare nivel al redevenței (Rn)

Formula de calcul este:

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

n = numărul agentului economic;

R_n = punctajul obținut de agentul economic “ n ”;

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

N_{max} = nivelul redevenței maxime ofertate.

2.Capacitatea economico - financiară

Valoarea de realizare a investițiilor propuse în ofertă:

- | | |
|----------------------------------|-----------|
| - Până la 10000 euro - | 5 puncte |
| - De la 10000 până la 25000 euro | 10 puncte |
| - De la 25000 până la 50000 euro | 15 puncte |
| - Peste 50000 euro | 20 puncte |

Pentru a primi punctajul ofertantul trebuie să facă dovada resurselor financiare proprii(extras de cont și confirmare explicit din partea ofertantului că sunt banii disponibili pentru investiții) sau să facă dovada că fondurile pentru investiții vor fi puse la dispoziția ofertantului de către bancă sau un plan de investiții din care sa rezulte suma previzionata a fi investita.

3. Protecția mediului înconjurător (Mn)

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

b) Implementării sistemului de protecție a mediului ISO14001, sau echivalent, sau colaborarea cu o firmă de specialitate în vederea implementării sistemului de protecție a mediului ISO14001, ISO 9001, ISO 22000, pentru activitatea ce urmează a fi desfășurată. - **5 pct**

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

Total Mn = 15 pct

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

4. Aspecte tehnice ale ofertei

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

Perioada de finalizare a investiției:

- | | |
|---|-----------|
| -Termenul (2 ani) de la data obținerii Autorizației de Construire | 5 puncte |
| -Mai devreme de 2 ani de la data obținerii Autorizației de Construire | 10 puncte |

5. Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat

Programul privind resursele umane și angajarea de personal muncitor la data realizării investiției

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

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

Art.17. Protecția datelor

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

Art. 18. Modul de utilizare a căilor de atac

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

SECȚIUNEA VI
INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE
CONTRACTUALE OBLIGATORII

I.DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

Art. 19.(1) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privata a UAT Caracal, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privata ce face 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 privata.

(3) Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate privata 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 privata.

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

(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 privata.

11) La încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, 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 privata din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului, 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.

II.DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

Art.20.(1) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de bunuri 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 UAT Caracal.

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

(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, în afară de cazurile prevăzute de lege.

(6) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementată a contractului de concesiune, 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.

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

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

Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

OPERATOR ECONOMIC

(denumire/sediu ofertant)

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

CERERE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Către:
(denumirea autorității contractante și adresa completă)

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

1.Documentul _____ (tipul, seria/numărul, emitentul) privind garanția de participare, în cuantumul și în forma stabilită de dumneavoastră prin documentația de atribuire;

2.Pachetul/plicul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, în original și într-un număr de _____ file:

a)oferta;

b)documentele care însoțesc oferta;

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

Data completării _____

Cu stimă,

Operator economic,

Semnătura autorizată

DECLARAȚIE

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

declar pe propria răspundere că:

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

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

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

d)nu am fost condamnat(a), în ultimii trei ani, prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;

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

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

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

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

Reprezentant legal,

(semnătură autorizată și ștampilă)

Formular de ofertă financiară

Către

U.A.T. – Municipiul Caracal, Jud. Olt

Examinând Documentația de atribuire privind concesionarea-----

în vederea-----

Subsemnatul(a) reprezentant al -----

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

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

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

Mă angajez să mențin această ofertă valabilă pentru o durată de 60 de zile, respectiv până la data de --
-----și ea va rămâne obligatorie pentru mine și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea
perioadei de valabilitate.

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

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

Semnătură,

Operator economic/persoană fizică

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

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

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

Data completării-----

Operator economic/persoană fizică



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60053 Caracal

LA #OL NR
ANEXA NR 4

Nr. cerere	78551
Ziua	11
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190324450



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Olt, UAT Caracal, Loc. Caracal, STRADA 1 DECEMBRIE 1918, NR. 113

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60053	400	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
134110 / 29/09/2023		
Act Notarial nr. Act de dezmembrare aut.nr.2370, din 25/09/2023 emis de NP Cernat Costin Serban;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 60053 a imobilului cu numarul cadastral 60053 / UAT Caracal, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 55048 inscris in cartea funciara 55048;	A1
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut. nr. 3938, din 15/12/2021 emis de BNP Lapadatu Ilie;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CARACAL , CIF:4395175 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 55048/Caracal, inscrisa prin incheierea nr. 187831 din 16/12/2021;</i>	A1
Act Administrativ nr. NOTA DE CONSTATARE nr. 2879, din 12/01/2022 emis de PRIMARIA CARACAL;		
B3	se noteaza radierea inscrierii constructiilor C1 si C2 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 55048/Caracal, inscrisa prin incheierea nr. 7433 din 27/01/2022;</i>	A1
164999 / 27/11/2023		
Act Administrativ nr. certificat de nomenclatura stradala si adresa nr.789, din 02/11/2023 emis de PRIMARIA CARACAL;		
B6	se noteaza adresa administrativa a imobilului respectiv str.1 Decembrie 1918 nr.113	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

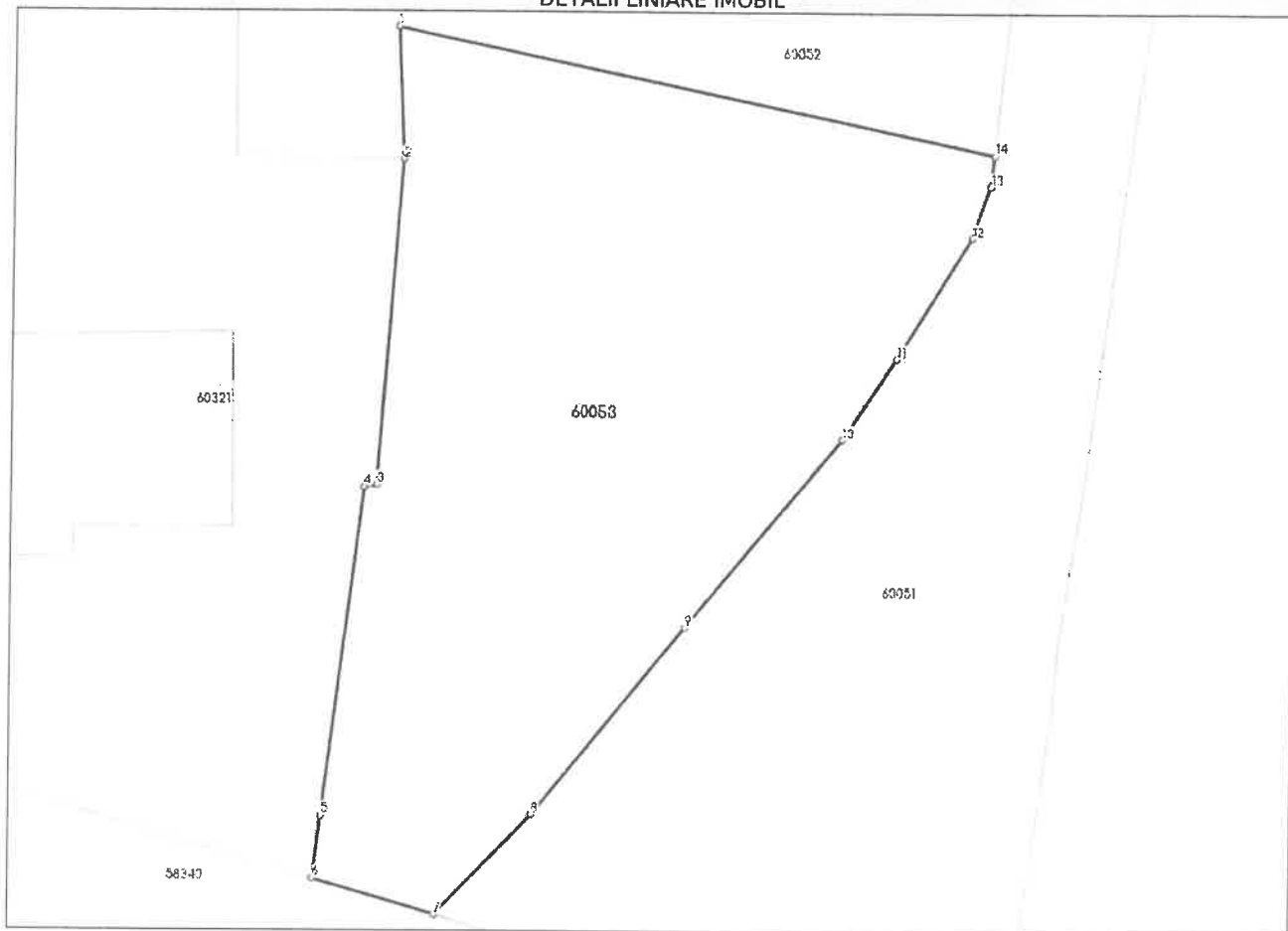
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
60053	400	

* 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	343	-	-	-	
2	arabil	DA	57	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.608
2	3	11.355
3	4	0.444
4	5	11.552
5	6	2.17

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	4.448
7	8	4.799
8	9	8.348
9	10	8.501
10	11	3.367
11	12	4.962
12	13	1.906
13	14	1.075
14	1	21.108

** 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,

11/06/2025, 12:35

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

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare, a studiului de oportunitate, concesionarea prin licitație publică, pe o perioadă de 49 de ani, a unei suprafețe de teren de 400,00 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Caracal, situată în Caracal, str. 1 Decembrie 1918, nr. 113 A, Jud. Olt, precum și a documentației de atribuire pentru edificare construcții care servesc activităților comerciale și prestări servicii

- Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Caracal sub nr. 5604/29.01.2024 domnul ION FLORIN CORNEL cu domiciliul în Municipiul Caracal, str. Măceșului, nr. 11, Jud. Olt, a solicitat concesionarea unui teren în suprafață de 400,00 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Caracal, situat în Caracal, str. 1 Decembrie 1918, nr. 113, Jud. Olt.

Având în vedere:

-Prevederile H.C.L. nr. 33/14.02.2024 privind aprobarea inventarului bunurilor ce aparțin domeniului privat al municipiului Caracal, cu modificările și completările ulterioare poziția nr. 1163;

-Avizul de legalitate nr. 20884/15.03.2024 pentru H.C.L. nr. 33/14.02.2024 emis de Instituția Prefectului – Județul Olt;

-Avizul nr. 1135PS/12.03.2025 al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale;

-Extras de C.F. nr. 60053 - Caracal;

-Certificat de Urbanism nr. 152/17.07.2025;

-Raportul de evaluare nr. 196.2/20.05.2025, înregistrat la Primăria Municipiului Caracal sub nr. 58949/20.05.2025, elaborat de S.C. Absolut Quality S.R.L CIF- RO 32912846, reprezentată legal prin Mitroi Aurelian Dumitru, în calitate de administrator, firmă membru corporativ ANEVAR;

Propun spre aprobare proiectul de hotărâre referitor însușirea raportului de evaluare, a studiului de oportunitate, concesionarea prin licitație publică, pe o perioadă de 49 de ani, a unei suprafețe de teren de 400,00 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Caracal, situată în Caracal, str. 1 Decembrie 1918, nr. 113 A, Jud. Olt, precum și a documentației de atribuire pentru edificare construcții care servesc activităților comerciale și prestări servicii



RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare, a studiului de oportunitate, concesionarea prin licitație publică, pe o perioadă de 49 de ani, a unei suprafețe de teren de 400,00 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Caracal, situată în Caracal, str. 1 Decembrie 1918, nr. 113 A, Jud. Olt, precum și a documentației de atribuire pentru edificare construcții care servesc activităților comerciale și prestări servicii

- Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Caracal sub nr. 5604/29.01.2024 domnul ION FLORIN CORNEL cu domiciliul în Municipiul Caracal, str. Măceșului, nr. 11, Jud. Olt, a solicitat concesionarea unui teren în suprafață de 400,00 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Caracal, situat în Caracal, str. 1 Decembrie 1918, nr. 113, Jud. Olt.

Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate privată prin aplicarea procedurii licitației, drept pentru care este necesară inițierea unui proiect de hotărâre cu privire la însușirea raportului de evaluare, a studiului de oportunitate, a aprobării concesionării prin licitație publică, precum și a documentației de atribuire.

Pentru concesionarea terenurilor ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Caracal este necesar obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, la solicitările de concesionare a bunurilor proprietate publică/privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale potrivit Ordinului ANRSPS nr. 574/22.08.2019 privind aprobarea Ghidului pentru acordarea de către Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale.

Conform Avizului Avizul nr. 1135PS/12.03.2025 al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, terenul nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

Pentru stabilirea redevenței este necesar întocmirea unui raport de evaluare pentru imobilul teren în suprafață de 400,00mp, situat în Caracal, str. 1 Decembrie 1918, nr. 113, Jud. Olt., de către un evaluator autorizat.

Prin raportul de evaluare nr. 196.2/20.05.2025, înregistrat la Primaria Municipiului Caracal sub nr. 58949/20.05.2025, elaborat de S.C. Absolut Quality S.R.L CIF- RO 32912846, reprezentată legal prin Mitroi Aurelian Dumitru, în calitate de administrator, firmă membru corporativ ANEVAR, s-a stabilit valoarea de piață a terenului, aceasta fiind de 133.838,00 lei prețul de pornire al redevenței privind concesionarea terenului este de 5.353,52 lei/an, ce se va actualiza anual cu rata inflației după încheierea contractului.

- Terenul în suprafașă de 400,00 mp, situat în Municipiul Caracal, str. str. 1 Decembrie 1918, nr. 113, Jud. Olt, solicitat pentru concesionare, aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, conform:

-Prevederile H.C.L. nr. 33/14.02.2024 privind aprobarea inventarului bunurilor ce aparțin domeniului privat al municipiului Caracal, cu modificările și completările ulterioare poziția nr. 1163;

-Avizul de legalitate nr. 20884/15.03.2024 pentru H.C.L. nr. 33/14.02.2024 emis de Instituția Prefectului – Județul Olt;

Terenul ce face obiectul prezentei hotărâri situat în Caracal, str. 1 Decembrie 1918, nr. 113, Jud. Olt., este înscris în Cartea Funciară nr. 60053 Caracal.

Conform art. 362 alin.3 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ:

“Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător”.

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

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

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

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

- informații generale privind concedentul;
- instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare;
- caietul de sarcini;
- instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate;
- instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii;
- natura și cuantumul garanțiilor solicitate.

Având în vedere prevederile art. 129 alin. 6, consiliul local "hotaraste vanzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosinta gratuita sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orasului sau municipiului, după caz, în condițiile legii".

Concesionarul va realiza sistematizarea terenului (zonei), a acceselor necesare precum și a racordurilor și instalațiilor de utilități aferente, dacă este cazul. Amplasarea construcțiilor și funcționarea ulterioară a obiectivului se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua aerul, apa și solul. Investițiile necesare vizează edificare construcții care sevesc activități comerciale și prestări servicii.

Considerăm că sunt îndeplinite condițiile legale de formă și conținut, drept pentru care propunem adoptarea proiectului de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare, a studiului de oportunitate, concesionarea prin licitație publică, pe o perioadă de 49 de ani, a unei suprafețe de teren de 400,00 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Caracal, situată în Caracal, str. 1 Decembrie 1918, nr. 113 A, Jud. Olt, precum și a documentației de atribuire pentru edificare construcții care servesc activităților comerciale și prestări servicii

DIRECȚIA PATRIMONIU
Director Executiv,

BĂLȘANU CAMELIA MARIANA

SERVICIUL JURIDIC
Șef Serviciu,

POPESCU RALUCA MIHAELA

COMPARTIMENT ADMINISTRARE PATRIMONIU
Consilier Superior,

GEOROCĂNU MARINELA SANDA