

## ROMÂNIA – JUDEȚUL OLT

### ORAȘ CORABIA – CONSILIUL LOCAL

Str. Cuza-Vodă, nr. 54; tel. 0249 560703; tel/fax 0249 506054 – 0249 506154

C.F. 4716810; Cont:RO50TREZ50924510220XXXXX–Trezoreria Corabia

E-mail : primariacorabia@yahoo.com

### HOTĂRÂRE

#### Ref. la aprobare concesionare teren

Consiliul Local al orașului Corabia, județul Olt, având în vedere:

- Proiectul de hotărâre nr. 17301/29.12.2017 inițiat de primarul orașului Corabia;
- Raportul nr. 17302/29.12.2017 al Serviciului APL și Biroului Urbanism;
- Raportul de evaluare întocmit de SC Wagner Construct Invest SRL înregistrat sub nr. 17089/28.12.2017;
- Cartea Funciară nr. 53334 număr cadastral nr. 53334;
- Art. 36 (2) lit. c, (5) lit.b, 123 (1) și (2) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Codul Civil;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Art. 5 din anexa la Ordinul nr. 119/2014 al Ministrului Sănătății;
- Certificat de urbanism nr. 539/21.11.2017 ;
- Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

În temeiul art. 45 (1), (3) și 115 (1) lit. b din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### HOTĂRĂȘTE:

Art.1. – Se aprobă concesionarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul orașului Corabia în suprafață de 123 mp, aparținând domeniului public al orașului Corabia, situat în Corabia str. Carpați, nr. 26, identificat conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, având ca destinație amenajarea unei spălătorii auto.

Art. 2. – Se aprobă documentația de atribuire, raportul de evaluare și studiul de oportunitate conform anexelor nr. 2, 3 și 4 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. - Imobilele nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini, nu face obiectul vreunui litigiu, și nu face parte din rezerva comisiei locale de fond funciar.

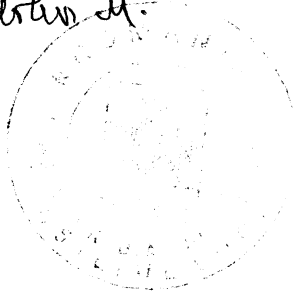
Art. 4. – Se aprobă contractul de concesiune, prevăzut în anexa nr. 5, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. – Se împuternicește primarul orașului Corabia să semneze contractul de concesiune.

Art. 6. – Prezenta hotărâre se va comunica Primarului orașului Corabia, Serviciului A.P.L, Biroului Urbanism și Prefectului Județului Olt.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
NICOLETA MARIA MOHOR**

*Nicola M.*



**CONTRASEMNEAZĂ:  
SECRETAR,  
TĂNȚICA DOSPINOIU**

*Tănțica Dospinoiu*

**NR. 32/30.03.2018**

**Prezenta hotărâre a fost adoptată astfel:**

|                 |    |
|-----------------|----|
| - voturi pentru | 14 |
| - voturi contra | 0  |
| - abțineri      | 2  |

str. Corporea 16.50m

16.50m

teren salariat  
pt. constructie

20.00 m.

12.00 m.

Clădire  
Centru Medicalo-  
Dental Corabia

Spatii  
Comerciale

Gara

Gara

Gara

Gara

Gara

str. Treceera Dunării

ANEXA NR. 1 LA HCL CORABIA  
NR. 32/30.03.2018

PRESEDINTELE SEBINIA,  
NICOLETA MIHA MOTOR  
Judebina

SECRETAR  
JOSFINOIA TANICA

Intarmit,  
imp. Supad, Gata

**DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE**  
**a concesiunii terenului in suprafata totala de**  
**123 mp,avand nr.cadastral 53334 .**

**I. Informatii generale privind concedentul:**

Denumirea :UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALA  
ORASUL CORABIA.

Adresa: str.Cuza-Voda,nr.54,Corabia,judetul Olt.

Codul fiscal : 4716810.

Telefon si fax: 0249.506.154.

E-mail:primariacorabia@yahoo.com

**II. Organizarea si desfasurarea procedurii de  
concesionare:**

1.In conformitate cu dispozitiile art.14 si 15 din OUG  
nr.54/2006,cu modificarile si completarile ulterioare,se  
concesioneaza prin licitatie publica, **in vederea amenajarii unei  
spalatorii auto in termen de 24 luni de la data incheierii  
contractului de concesiune**, o suprafata de teren de 123 mp  
situata in Corabia,str.Carpati,nr.26,avand nr.cadastral  
53334,identificata in planul de amplasament si delimitare a  
imobilului anexa la raportul de evaluare nr.17089/28.12.2017  
intocmit de catre Wagner Construct Invest SRL Maracineni si  
evaluator Liciu Florea.

**III.Instructiuni privind modul de utilizare al cailor de  
atac:**

Litigiile rezultand din concesiunea terenului indicat mai sus sunt de competenta Tribunalului Olt-Sectia de Contencios Administrativ.

#### **IV.Clauzele contractuale obligatorii:**

*1.Redeventa minima anuala datorata de catre concesionar concedentului este 440,00 lei .*

2.Redeventa anuala se achita integral pana in ultima zi lucratoare a anului pentru anul in curs,conform reglementarilor legale in materia impozitelor si taxelor datorate bugetului local.

3.Neplata redeventei anuale pana la data scadentei da dreptul concedentului de a proceda la rezilierea unilaterala si fara somatie a contractului de concesiune.

4.Nerespectarea de catre concesionar a termenului de realizare a investitiei stipulat la pct.II.1 din prezenta documentatie conduce la rezilierea unilaterala si fara somatie contractului de concesiune de catre concedent.

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

6.Concesionarul are obligatia de a exploata direct si in regim de continuitate si permanenta terenurile concesionate,iar incalcarea acestei obligatii va conduce la rezilierea unilaterala si fara somatie contractului de concesiune de catre concedent.

7.Concesionarul are obligatia de a obtine toate avizele si autorizatiile necesare edificarii constructiilor si functionarii acestora.

8.Celelalte clauze contractuale sunt stipulate in anexa nr.6 la Normele metodologice de aplicare a OUG nr.54/2006,aprobate prin HG nr.168/2007.

#### **V.CAIETUL DE SARCINI AL LICITATIEI PRIVIND CONCESIUNEA TERENULUI IN SUPRAFATA DE 123 MP.**

## **1.OBIECTUL CONCESIUNII .**

A.Obiectul licitatiei in vederea concesiunii il constituie suprafata de teren de 123 mp,avand nr.cadastral 53334.

Terenul situat la adresa mai sus mentionata apartine domeniului public al orasului Corabia.

## **2.CONDITIILE DE EXPLOATARE A CONCESIUNII SI OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC,FINANCIAR SI DE MEDIU**

A.Terenul concesionat va avea ca destinatie **amenajarea si exploatarea unei spalatorii auto in termen de 24 luni de la data incheierii contractului de concesiune,in regim de continuitate si permanenta**,cu respectarea de catre concesionar a tuturor normelor legale incidente.

B.Concesiunea va atrage venituri suplimentare la bugetul local al orasului Corabia,va contribui la punerea in valoare a terenului si va deservi necesitatile cetatenilor din zona de blocuri situata in apropierea terenului concesionat si ale institutiilor publice situate in apropiere.

*C. Concesionarul are obligatia de a amenaja si intretine un spatiu verde,inclusiv prin amplasarea de banci, pe terenul aflat in imediata vecinatate a suprafetei concesionate,pe intreaga durata a concesiunii .*

## **3. CONDITIILE GENERALE ALE CONCESIUNII**

Conditiiile generale ale concesiunii sunt prevazute de OUG nr.54/2006 si HG nr.168/2007.

## **4.REGIMUL BUNURILOR PROPRII**

A.Bunurile proprii ale concesionarului utilizate pe durata contractului raman proprietatea acestuia la incetarea contractului de concesiune.

B.Bunul concesionat ramane proprietatea UAT orasul Corabia.

## **5.OBLIGATIILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI**

Concesionarul are obligatia de a respecta in totalitate legislatia in materia protectiei mediului,de a lua toate masurile si a realiza toate demersurile in vederea conformarii cu legislatia in vigoare.

**6.Concesionarul nu are dreptul de a subconcesiona sau inchiria terenul ce face obiectul contractului de concesiune.**

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

## **8.Redeventa minima datorata de catre concesionar**

A.Redeventa minima anuala datorata de catre concesionar concedentului este *de 440,00 lei*,corespunzator unei valori de 19,2 euro/mp si unui numar de 25 de ani in care se va achita redeventa anuala in cuantumul mentionat.

## **9.PROTECTIA MUNCII**

Concesionarul are obligatia de a respecta in totalitate normele si obligatiile in materia protectiei muncii pe intreaga perioada de valabilitate a contractului de concesiune.Concesionarul are obligatia de a asigura preluarea apelor reziduale si menajere in reseaua de canalizare menajera a orasului Corabia,incheind in acest sens contract cu operatorul de apa.

## **10. CONDITIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE INDEPLINEASCA OFERTELE**

A.In vederea participarii la licitatie potentialii ofertanti trebuie sa indeplineasca cumulativ urmatoarele conditii de eligibilitate:

- a)sa fie persoana fizica romana;
- b)sa nu aiba datorii restante catre bugetul local al orasului Corabia;
- c)sa achite pana in ultima zi lucratoare anterioara datei licitatiei urmatoarele taxe de licitatie:
  - taxa de cumparare a documentatiei de atribuire in cuantum de 100 RON;
  - taxa de participare la licitatie in cuantum de 150 RON;
  - taxa de garantie in cuantum de 440 lei.

B.In vederea acceptarii ofertei,potentialii ofertanti vor trebui sa faca dovada eligibilitatii lor si sa prezinte,sub sanctiunea descalificarii ofertei,urmatoarele documente:

- actul de identitate(fotocopie);
- chitantele de achitare a taxelor de licitatie(original);
- certificat din care sa rezulte ca nu are datorii catre bugetul local al orasului Corabia(original).

C.Neindeplinirea uneia din conditiile de eligibilitate atrage descalificarea ofertei,indiferent de pretul oferit.

## **11.CLAUZE REFERITOARE LA INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

**Contractul de concesiune inceteaza in urmatoarele conditii:**

- a) de drept- la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, în masura în care partile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevazute de lege;
- b) în cazul în care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despagubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală și fără somatie de către concedent, cu plata unei despagubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către Tribunalul Olt-Secția de Contencios Administrativ, cu plata unei despagubiri în sarcina concedentului;
- 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 scrisă, fără plata unei despagubiri;
- f) în cazul în care concesionarul intră în procedura de insolvență sau faliment, prin rezilierea unilaterală și fără somatie a contractului de concesiune de către concedent;

## **VI . INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR**

A.Ofertele se vor depune în plic închis, însoțite de documentele de calificare necesare participării la licitație până cel mai târziu în ultima zi lucrătoare anterioară licitației, la registratura Primăriei Corabia.

B.Ofertele vor conține în mod obligatoriu, sub sancțiunea descalificării, un preț egal sau mai mare decât prețul minim.

## **VII . CRITERIILE DE STABILIRE A OFERTEI CASTIGATOARE**

A.Vor fi declarate castigatoare numai ofertele care îndeplinesc condițiile de eligibilitate în mod cumulativ, cu respectarea următoarelor criterii de atribuire:

*- cel mai mare nivel al redevenței oferite.*

B. În vederea încheierii contractului de concesiune concesionarul are obligația de a depune cu titlu de garanție suma reprezentând 50% din redevența anuală datorată pentru primul an de contract, conform art.56 din OUG nr.54/2006.

## VIII.UTILIZAREA CAILOR DE ATAC

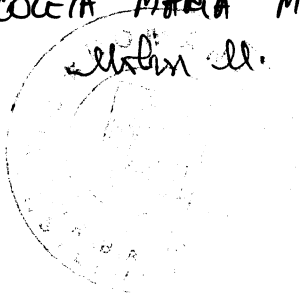
Litigiile rezultate din procedura de concesionare si contractul de concesiune sunt de competenta Tribunalului Olt-Sectia de Contencios Administrativ.

## IX. CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Clauzele inscise in contractul de concesiune model anexa 6 la HG nr.168/2007 precum si cele din prezenta documentatie de atribuire constituie clauze obligatorii ale contractelor ce se vor incheia intre concedent si concesionar.

PRESEDINTE DE SEDINTA,  
NICOLETA MARIA MOHOR

*Maria M.*



SECRETAR,  
DORINOIU TANICA

*[Signature]*

ANEXA NR 3 LA HCL CORABIA

NR. 32/30.03.2018



**Wagner**  
**Construct Invest**

*L. Florea*

RAPORT NR. 17 /27.12.2017

# RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan Nr Cad: 53334 UAT Corabia  
Str Carpati nr 26 Loc Corabia jud Olt

CLIENT:

UAT CORABIA JUD. OLT

UTILIZATOR DESEMNAT:

UAT CORABIA JUD. OLT

DATA EVALUĂRII:

27.12.2017

DATA RAPORTULUI:

27.12.2017

**Evaluator:**

SC WAGNER CONSTRUCT INVEST SRL  
Ing. LICIU FLOREA – EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU A.N.E.V.A.R. LEG.13665  
Comuna Maracineni , Sat Argeselu , Nr.12 A , Jud Arges  
Tel: 0723.185.732 ; wagner.evaluari@gmail.com



Catre: PRIMARIA ORAS CORABIA

Stimata Comisie

Subsemnatul Liciu Florea , in calitate de evaluator autorizat specializare EI , EPI ,legitimatie nr 13665 ,raspund solicitarii dumneavoastra de a efectua un raport de evaluare a dreptului de proprietate asupra TEREN situat în **CORABIA , STR CARPATI , NR 26 JUD OLT** Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara mai sus mentionata care este amplasat in **CORABIA , STR CARPATI , NR 26 JUD OLT** avand o suprafata de 123 mp din acte ,123 din masuratori imprejmuit cu toate utilitatile la limita proprietatii

Dreptul de proprietate asupra terenului-amplasamentului ce face obiectul raportului de evaluare apartine lui UAT Corabia Domeniu Public , conf hotarare nr 29/28.05.2007 si CF nr 53334,

Conform cerintelor, valoarea estimate in acest raport este **valoarea de piata.**

Inspectia proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de mine personal, în ziua de 25.12.2017.

Culegerea datelor aferente si informatiilor necesare a fost facuta in intrevalul 25-27.12.2017

Data efectiva a evaluarii este 27.12.2017

Aceasta scrisoare de transmitere insoteste raportul de evaluare narativ cuprinzand 48 pagini si va fi transmis in format scris

Acest raport a fost elaborat pe baza standardelor, recomandarilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR ( Asociatia Natională a Evaluatorilor Autorizati din Romania ). In misiunea de evaluare am utilizat informatii si documente furnizate de proprietar cat si informatii de pe piata imobiliara locala.

Raportarea valorilor s-a făcut în RON și EUR. Acolo unde a fost necesar, s-au făcut referiri la valori în LEI ( RON ) sau EUR după caz, cursul de schimb valutar fiind cel comunicat de către BNR la data de referință a raportului, respectiv de 4.6515 LEI/EUR ( cursul din 27.12.2017 ). Valorile se înțeleg fără TVA.

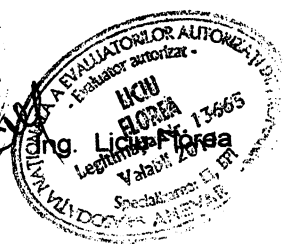
În baza informațiilor analizate și a ipotezelor adoptate, am considerat că valoarea de piață a proprietatii imobiliare situate in **LOC.CORABIA STR CARPATI NR 26 JUD OLT** nr cad 53334

Data evaluarii: 27.12.2017

Valoare de piata :**2362 EURO**, echivalent a 11000. LEI ( fără TVA ).

Data evaluarii: 27.12.2017

EVALUATOR AUTORIZAT A.N.E.V.A.R.  
Legitimția nr. 13665



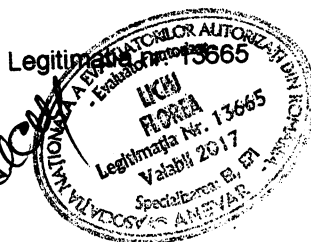
|                                 |      |                                                                         |         |
|---------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>Pagina de Titlu</b>          |      |                                                                         |         |
| <b>Scrisoare de Transmitere</b> |      |                                                                         |         |
| <b>CUPRINS</b>                  |      |                                                                         |         |
|                                 |      |                                                                         | 1       |
| 1                               |      | <b>SINTEZA RAPORTULUI</b>                                               | pag 9   |
|                                 | 1.2  | Certificarea evaluatorului                                              | 10      |
| 2                               |      | <b>TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII</b>                               | pag. 10 |
|                                 | 2.1  | Identificarea si competenta evaluatorului                               | pag. 10 |
|                                 | 2.2  | Identificarea client si utilizatori desemnati                           | pag. 11 |
|                                 | 2.3  | Scopul evaluarii                                                        | pag. 11 |
|                                 | 2.4  | Identificarea proprietatii imobiliare subiect si dreptul de proprietate | pag. 11 |
|                                 | 2.5  | Tipul valorii                                                           | pag. 12 |
|                                 | 2.6  | Data evaluarii                                                          | pag. 12 |
|                                 | 2.7  | Documente necesare pentru efectuarea evaluarii                          | pag. 12 |
|                                 | 2.8  | Natura si sursa informatiilor utilizate                                 | pag. 14 |
|                                 | 2.9  | Ipoteze                                                                 | pag. 16 |
|                                 | 2.10 | Restricții de utilizare , difuzare publicitate                          | pag. 16 |
|                                 | 2.11 | Declaratie conformitate sev                                             | pag. 17 |
|                                 | 2.12 | Descrierea raportului                                                   | 19      |
| 3                               |      | <b>PREZENTAREA DATELOR</b>                                              | pag 19  |
|                                 | 3.1  | Date aria de piata                                                      | pag 20  |
|                                 | 3.2  | Descrierea situatiei juridice                                           | pag 20  |
|                                 | 3.3  | Istoricul proprietatii subiect                                          | 21      |
| 4                               |      | <b>ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>                                        | pag 22  |
|                                 | 4.1  | Analiza productivitatii proprietatii                                    | pag 22  |
|                                 | 4.2  | Delimitarea pietei                                                      | pag 23  |
|                                 | 4.3  | Analiza cererii                                                         | pag 23  |
|                                 | 4.4  | Analiza ofertei                                                         | pag 24  |
|                                 | 4.5  | Interactiunea cererii cu oferta                                         | pag 24  |
|                                 | 4.6  | Previziunea absorbtiei subiect in aria de acoperire                     | 25      |
| 5                               |      | <b>ANALIZA CMBU</b>                                                     | 26      |
| 6                               |      | <b>EVALUAREA PROPRIETATII</b>                                           | pag 26  |
|                                 | 6.1  | Abordarea prin piata teren                                              | pag 28  |
|                                 | 6.2. | Abordarea prin cost constructii                                         | 31      |
| 7                               |      | <b>ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>                 | pag 31  |
|                                 | 7.1  | Analiza rezultatelor                                                    | pag 31  |
|                                 | 7.2  | Concluzia asupra valorii                                                | Pag 39  |
|                                 |      | Fise de evaluare                                                        |         |

## 1.2. CERTIFICAREA EVALUARII

Referitor la proprietatea imobiliara tip TEREN situata in **LOC.CORABIA STR CARPATI NR 26 JUD OLT** ,  
certific ,dupa cele mai bune cunostinte ale mele ca:

- afirmatiile prezentate și sustinute în acest raport sunt adevarate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și conditiile limitative descrise si sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, profesionale și impartiale;
- nu am niciun interes prezent sau de perspectiva în proprietatea care constituie obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes personal sau influență legataa de partile implicate;
- nu am nicio părtinire legata de proprietatea de proprietatea care este obiectul acestui raport saul legata de partile implicate în această evaluare;
- angajarea mea în această evaluare precum și onorariul nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea unei valori estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- analizele, opiniile și concluziile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerintelor din Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2017, recomandarile și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și pe concluziile inspecție
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent a prezentei lucrări;
- la data întocmirii acestui raport, subsemnatul Liciu Florea este membru autorizat ANEVAR și urmează cursul de formare profesională inițială în domeniul evaluarii bunurilor imobiliare -EI , EPI;
- proprietatea a fost inspectata în totalitate personal de catre mine – Liciu Florea - evaluator autorizat ANEVAR, în data de 27.12.2017;
- nicio altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională semnificativă în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare;
- pe baza datelor, analizelor și concluziilor prezentate în această lucrare, valoare de piață a dreptului asupra proprietății descrise la data de **27.12.2017**, este estimată la valoarea **2362. euro** fara TVA

Evaluator autorizat ANEVAR Liciu Florea



Evaluator Autorizat Liciu Florea Leg: 13665

## CAPITOLUL 2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

**EVALUATOR:** Liciu Florea membru autorizat ANEVAR, specializarea EI , EPI

**Legitimație ANEVAR:** NR.LEG. 13665

**Adresa :** Loc. Maracineni , Sat Argeselu Nr.12A , Jud Arges

**Telefon:** 0723185732 **E-mail:** cipliciu@gmail.com

Evaluarea dreptului de proprietate asupra amplasamentului subiect a fost făcută cu maximă obiectivitate și imparțialitate fara a avea vreun interes prezent sau viitor în ceea ce privește proprietatea sau vreun interes personal legat de părțile implicate. Evaluatorul nu are nicio părtinire legată de proprietatea care face obiectul acestui raport sau de părțile implicate în această evaluare.

Evaluatorul deține cunoștinșele necesare pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări.

Pentru elaborarea acestui raport, evaluatorul nu a primit asistență profesională semnificativă din partea vreunei persoane.

### 2.2. Identificare client si utilizatori desemnati

**CLIENT:** UAT CORABIA

**STR CUZA VODA NR 54 CORABIA JUD OLT**

**UTILIZATOR DESEM NAT:** UAT CORABIA

**STR CUZA VODA NR 54 CORABIA JUD OLT**

Acest raport este destinat informării clientului care este și destinatarul final al acestei lucrări.

Persoanele care vor avea acces la acest raport de evaluare sunt exclusiv membrii UAT CORABIA

Forma raportului de evaluare - descriptiv-explicativ , cat și continutul acestuia, sunt adecvate și servesc necesitatilor persoanelor ce utilizeaza această lucrare.

### 2.3 Scopul evaluării:

Evaluarea s-a realizat cu scopul informarii CLIENT-UAT CORABIA asupra **valorii de piata** a proprietatii imobiliare situate în **Localitatea Corabia Str Carpati Nr 26 Jud Olt.**

#### 4.1. Analiza productivitatii proprietatii

Din analiza proprietatii am identificat caracteristicile proprietatii de evaluat care determina capacitatea sa potentiala a proprietatii

##### Caracteristici proprietate :

Topografie :

Plan

Amenajari interioare :

Imprejmuit, ,utilitati energie electrica,gaz , apa si canalizare la limita proprietatii

Amenajari exterioare :

Drum modernizare, asfaltare, iluminat public,

Accesibilitate :

Str Carpati

Mediu inconjurator :

Nu sunt surse de poluare

#### 4.2. Delimitarea pietei specifice

Am selectat proprietati oferite la vanzare din zona Corabia unde am identificat 7 proprietati similare ca si caracteristici fara a mai extinde aria pentru a cauta proprietati similare , concluzionad ca sunt definitorii pentru comparare. Comp intravilan curti constructii C1, C2, C3, C4 sunt terenuri libere iar C5, C6,C7 sunt terenuri cu constructii demolabile.

|                                      | mp         | 123    | 1,883            | 600              | 1,550            | 800              | 1,700            | 2,440            | 606              |
|--------------------------------------|------------|--------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Suprafata teren                      | EUR        |        | 30,000           | 17,000           | 26,350           | 11,200           | 21,800           | 19,520           | 17,000           |
| Pret de oferta/vanzare               | EUR/mp     |        | 16               | 28               | 17               | 14               | 13               | 8                | 28               |
| Pret de oferta/vanzare unitar        |            |        | oferta dec -2017 | oferta dec -2017 | oferta dec -2017 | oferta dec -2017 | oferta dec -2017 | oferta dec -2017 | oferta dec -2017 |
| Tip oferta / vanzare                 | %          |        | -20%             | -20%             | -20%             | -20%             | -10%             | -10%             | -20%             |
| Ajustare                             | EUR/mp     |        | -3.19            | -5.67            | -3.40            | -2.80            | -1.28            | -0.80            | -5.61            |
| Valoare ajustare                     | EUR/mp     |        | 12.7             | 22.7             | 14               | 11               | 12               | 7                | 22               |
| Pret negociat oferta/vanz            |            |        | Integral         | Integral         | Integral         | Integral         | Integral         | Integral         | Integral         |
| Dispozitie de proprietate transmisa  | plata cash |        | plata cash       | plata cash       | plata cash       | plata cash       | plata cash       | plata cash       | plata cash       |
| Conditiile de vanzare                | normale    |        | normale          | normale          | normale          | normale          | normale          | normale          | normale          |
| Calitatea serviciilor oferite        | nu         |        | nu               | nu               | nu               | nu               | demolare         | demolare         | demolare         |
| Cheltuieli servicii necesare         | 28.12.2017 |        | 28.12.2017       | 28.12.2017       | 28.12.2017       | 28.12.2017       | 28.12.2017       | 28.12.2017       | 28.12.2017       |
| Conditiile de plată (data evaluării) |            |        | Str. Carpati     | Bibescu Yoda     | Str Carpati      | Canaletelor      | Stefan cel Mare  | Elena Doamna     | Carpati          |
| Localizare                           |            |        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Suprafata                            | mp         | 123    | 1,883            | 600              | 1,550            | 800              | 1,700            | 2,440            | 606              |
| Utilitati                            |            | toate  | toate            | toate            | toate            | toate            | toate            | toate            | toate            |
| Caracteristicile terenului           |            | Bune   | bune             | bune             | bune             | bune             | bune             | bune             | bune             |
| Proiect                              | m          | 15     | 43m              | 15               | 31m              | 23m              | 35m              | 17               | 15               |
| Proiect                              | Report     | 0.53   | 1                | 2.69             | 1.61             | 1.51             | 1.35             | 5.00             | 2.69             |
| Acoper                               |            | Asfalt | asfalt           | asfalt           | asfalt           | asfalt           | asfalt           | asfalt           | asfalt           |



Evaluator Autorizat Liciu Florea Leg: 13665

|                     |  |                        |             |             |             |             |             |                                       |             |
|---------------------|--|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------------------------------|-------------|
|                     |  | teren considerat liber | teren liber | teren liber | teren liber | teren liber | teren liber | teren liber                           | teren liber |
| Grad de ocupare     |  |                        |             |             |             |             |             |                                       |             |
| Dezvoltat potential |  | rez/com                | rezidential | rez/com     | rezidential | rezidential | rezidential | rezidential                           | rezidential |
| Altele              |  | intravilan             | intravilan  | intravilan  | intravilan  | intravilan  | intravilan  | intravilan/proprietate<br>cale ferate | intravilan  |

#### 4.3. Analiza cererii solvabile

Luând în considerare influența factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu, deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că:

- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, firma sau persoane fizice dorind dezvoltarea unei afaceri
- astfel de potențiali cumpărători există și pot fi atrași în aria de piață definită în număr mediu în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumpărători

Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mediu al cererii.

#### 4.4. Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate în cap. Fapte curente de mai sus, putem conchide: în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în număr mic

Terenuri amplasamente de dimensiuni până în 200 mp la preț de 18-20 euro/mp cu caracteristici similare cu proprietatea de evaluat sunt rare. Se observă pe piața locală o creștere a numărului de proprietăți construite aflate la vânzare. Din analiza pieței se observă că proprietățile oferite la vânzare sunt case vechi, parter cu teren între 650 și 1200 mp. Prețul acestor proprietăți este cuprins între 25000 și 45000 euro funcție de localizare și data PIF. Se observă că marea majoritate a proprietăților oferite la vânzare au suprafețe de teren mari peste 700 mp. Oferta competitivă reprezintă și numărul ridicat de proprietăți construite demolabile, cu suprafețe construite cuprinse între 50-85 mp. Din discuțiile cu vânzătorii acestor imobile am desprins că, costul demolării și eliberării terenului nu depășește 8000 lei.

#### 4.5. Interacțiunea cererii cu oferta

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei și avem de-a face cu o piață a cumpărătorului, cu prețuri care tind să se scadă pentru terenuri amplasamente de calitate în zone liniștite cu suprafețe până în 1000 mp; estimăm că această tendință se va păstra,

cel puțin pe termen scurt. Preturile terenurilor cu potential de dezvoltare amplasate in zone linistite se mentine la preturi intre 15 si 20 euro/mp. Se simte in piata o scadere a preturilor proprietatilor construite vechi ani 1900-1940

#### 4.5. Previziunea absorbtiei subiect in aria pietei

Din studiul pietei am identificat un numar relative mic de proprietati la vanzare multe fiind proprietati imobiliare cu teren dezvoltat constructii unifamilare. Aceste proprietati nu sunt similare cu proprietatea subiect.

Constat ca proprietatea subiect de evaluat se incadreaza bine in cerintele pietei. Din analiza pietei si din discutiile cu agentiile imobiliare estimez ca in 12-18 luni printr-un marketing adecvat poate fii tranzactionata.

#### 4.6.. Analiza echilibrului pietei

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor , datorita instabilitatii economice ,activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati mai jos.

Fluctuatiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro, atat chirile cat si preturile de vanzare.

Speculatiile de cresterea preturilor: Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un prēt mult prea mare. Pe termen lung piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea stagneaza fata de oferta pietei.

Din elementele prezentate mai sus , se poate desprinde clar concluzia ca nivelul cererii este mai mic decat cel al ofertei si avem de-a face cu o piata a cumparatorului, cu preturi care tind sa se echilibreze; estimam ca aceasta tendinta se va pastra , cel puțin pe termen scurt si mediu.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară scădere

## CAPITOLUL 5. EVALUAREA TERENULUI

### 5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Valoarea de piata a terenului este estimate avand in vedere CMBU a acestuia.

#### DEFINITIE

Cea mai buna utilizare a proprietatii (CMBU) este definite de IVS ca fiind cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic permisa, justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati

**construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.**

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternative de utilizare a proprietatii selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare – este definite ca utilizarea rezonabila , probabila si legala a proprietatii care sete fizic posibila, fundamentata edecvat , fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxima productivitate

#### **Testul permisibilitatii legale**

**Pentru a verifica daca utilizarea comercial-rezidentiala unifamiliala este permisa legal am analizat certificatul de urbanism nr:539/21.11.2017 pus la dispozitie de client . Documentul prezinta ca terenul este intravilan cu categoria intravilan curti constructii dar nu sunt prezentati indicatori urbanistici**

Am analizat si in zona terenul de evaluat sunt edificate constructii cu regim inaltime p+1E si cu un POT 80%. Nu pot preciza daca sunt respectate conditiile legale.

Nefiind restrictii cu caracter privat ,utilizarile admise in certificatul de urbanism si observand ca in zona sunt edificate constructii consider ca dezvoltarea comercial-rezidentiala **este permisa legal**.

#### **Testul posibilitatii fizice**

Dimensiunile deschidere 15 m adancime 8 m suprafata 123 mp, accesibilitatea la teren facila, utilitatile disponibile conduc la dezvoltarea terenului prin construirea spatiu comercial. In vecinatati sunt astfel de proprietati edificate si in curs de edificare lucru care consider ca este posibil fizic.

Drept urmare apreciez ca dezvoltarea comercial-rezidentiala este **fizic posibila**. Nu am identificat nici un fel de constrangeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului permis al dezvoltarii.

Din analiza de piata am constatat ca cererea pentru spatii comerciale bine amplasate in zone cu vad comercial este ridicata. Consider ca nu avem teren in exces sau teren in surplus.

#### **Testul fezabilitatii financiare**

Utilizarea terenului prin dezvoltare construire indeplinind primele doua conditii este si fezabila financiar concluzie la care am ajuns observand dezvoltarea zonei comercial-rezidentiale , totodata in zona sunt proprietati imobiliare in diverse stadii de construire cat si edificate. Cu P+1E ,  $S_{construita}=95$  mp ,  $S_{desfasurata}=190$  mp si finisaje medii. Sunt necesare amenajari ale terenului constand in racordare la retelele publice de utilitati , alei interioare.

Analizand zona observam ca sunt edificate astfel de spatii comerciale unele fiind in diverse stadia de executie consider ca nu s-ar realize daca nu ar fi fezabil financiar. Ca urmare, activitatea pietei indica faptul ca utilizarea este fezabila financiar

**O astfel de utilizare poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung.**

#### **Testul profitabilitatii maxime**

Intrucat exista o singura utilizare permisa legal , fizic posibila, fezabila financiar si care conduce la o valoare maxima a proprietatii imobiliare , aceasta este cea mai buna utilizare

#### **Concluzia privind CMBU :**

CMBU a terenului evaluat este pentru o proprietate comercial-rezidentiala unifamiliala , concluzii valabile la data de 27.12.2017

**-utilizarea poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung**

**-cumparatorul cel mai probabil este utilizatorul final , firme sau persoane fizice care doresc sa edifice un spatiu comercial**

**-dezvoltarea ideala este P+1E ,  $S_{construita}=95$  mp ,  $S_{desfasurata}=190$  mp si finisaje medii sunt necesare amenajari teren , constand in racorduri la utilitati**

## **CAPITOLUL 6. Metode de evaluare a terenului liber:**

### **6.1 . Evaluarea proprietății**

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Avand in vedere informatiile disponibile s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevazute in GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparatiei.

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date compintravilan curti constructiile suficiente si sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 10-22 EUR/mp functie de localizare.

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare(motivatia), conditii de piata(data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zona și cea mai buna utilizare.

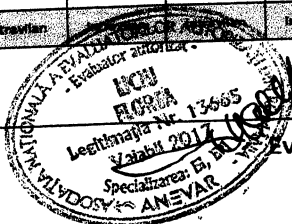
În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Astfel, în urma analizei de piață, au fost selectate următoarele proprietăți, considerate similare celei pe care o avem de evaluat:

Grila datelor de piata

|                                           |        | 123                    | 1,883            | 600              | 1,550            | 800              | 1,700            | 2,440            | 606              |
|-------------------------------------------|--------|------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Suprafata teren                           | mp     |                        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Pret de oferta/vanzare                    | EUR    |                        | 30,000           | 17,000           | 26,350           | 11,200           | 21,800           | 19,520           | 17,000           |
| Pret de oferta/vanzare unitar             | EUR/mp |                        | 16               | 28               | 17               | 14               | 13               | 8                | 28               |
| Tip oferta / vanzare                      |        |                        | oferta dec -2017 | oferta dec -2017 | oferta dec -2017 | oferta dec -2017 | oferta dec -2017 | oferta dec -2017 | oferta dec -2017 |
| Ajustare                                  | %      |                        | -20%             | -20%             | -20%             | -20%             | -10%             | -10%             | -20%             |
| Valoare ajustare                          | EUR/mp |                        | -3.19            | -5.67            | -3.40            | -2.80            | -1.28            | -0.80            | -5.61            |
| Pret negociat oferta/vanz                 | EUR/mp |                        | 12.7             | 22.7             | 14               | 11               | 12               | 7                | 22               |
| Drepturi de proprietate / servitute       |        | Integral               | Integral         | Integral         | Integral         | Integral         | Integral         | Integral         | Integral         |
| Conditii de finantare                     |        | plata cash             | plata cash       | plata cash       | plata cash       | plata cash       | plata cash       | plata cash       | plata cash       |
| Conditii de vanzare                       |        | normala                | normala          | normala          | normala          | normala          | normala          | normala          | normala          |
| Clasificarea terenului in functie de scop |        | si                     | si               | si               | si               | si               | si               | si               | si               |
| Conditii de piata (data vanzarii)         |        | 28.12.2017             | 28.12.2017       | 28.12.2017       | 28.12.2017       | 28.12.2017       | 28.12.2017       | 28.12.2017       | 28.12.2017       |
| Localizare                                |        | Str. Carpati           | Bibescu Voda     | Str. Carpati     | Caraculor        | Straten cel Mare | Str. Dancu       | Carpati          | Frati Golesti    |
| Suprafata                                 | mp     | 123                    | 1,883            | 600              | 1,550            | 800              | 1,700            | 2,440            | 606              |
| Utilitati                                 |        | toate                  | toate            | toate            | toate            | toate            | toate            | toate            | toate            |
| Caracteristici fizice                     |        | Bune                   | bune             | bune             | bune             | bune             | bune             | bune             | bune             |
| Front                                     | m      | 15                     | 43m              | 15               | 31 m             | 23 m             | 35 m             | 17               | 15               |
| Proportie teren                           |        | 0.53                   | 1                | 2.69             | 1.61             | 1.51             | 1.36             | 0.20             | 2.69             |
| Acces                                     |        | Asfalt                 | asfalt           | asfalt           | asfalt           | asfalt           | asfalt           | asfalt           | asfalt           |
| Scop de constructii                       |        | teren consolidat liber | teren liber      | teren liber      | teren liber      | teren liber      | teren liber      | teren liber      | teren liber      |
| Destinatie terenului                      |        | rez/com                | rez/com          | rez/com          | rez/com          | rez/com          | rez/com          | rez/com          | rez/com          |
| Alte                                      |        | intervent              | intervent        |                  |                  | intervent        | intervent        | intervent        | intervent        |



Evaluator Autorizat Liciu Florea Leg: 13665

**Metoda comparatiei**

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi. Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date compintravilan curti constructiile suficiente si sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 10-22 EUR/mp.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare(motivatia), conditii de piata(data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea și cea mai buna utilizare.

**TEREN LIBER Sc=123 mp****Evaluare terenuri - Grile comparatie vanzarilor**

Data evaluarii 27.12.2017  
RON/EUR la data evaluarii 4.6515

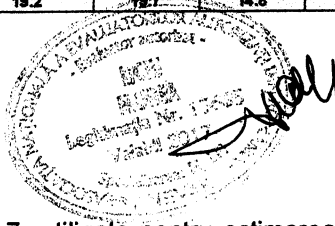
Teren str. Carpati nr 26, Corabia

|                                          | UM     | Subiect de evaluat | C1                | C2                | C3                | C4                | C5                | C6                | C7                |
|------------------------------------------|--------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Suprafata teren                          | mp     | 123                | 1,883             | 800               | 1,550             | 800               | 1,700             | 2,440             | 608               |
| Pret de oferta/vanzare                   | EUR    |                    | 30,000            | 17,000            | 26,350            | 11,200            | 21,800            | 19,520            | 17,000            |
| Pret de oferta/vanzare unitar            | EUR/mp |                    | 16                | 28                | 17                | 14                | 13                | 8                 | 28                |
| Tip oferta / Vanzare                     |        |                    | oferta dec - 2017 | oferta dec - 2017 | oferta dec - 2017 | oferta dec - 2017 | oferta dec - 2017 | oferta dec - 2017 | oferta dec - 2017 |
| Ajustare                                 | %      |                    | -20%              | -20%              | -20%              | -20%              | -10%              | -10%              | -20%              |
| Valoare ajustare                         | EUR/mp |                    | -3.19             | -5.67             | -3.40             | -2.80             | -1.28             | -0.80             | -6.61             |
| Pret ajustat dupa tip oferta/vanz        | EUR/mp |                    | 12.7              | 22.7              | 14                | 11                | 12                | 7                 | 22                |
| Drepturi de proprietate transmise        |        | Integral           | Integral          | Integral          | Integral          | Integral          | Integral          | Integral          | Integral          |
| Ajustare                                 | %      |                    | 0%                | 0%                | 0%                | 0%                | 0%                | 0%                | 0%                |
| Valoare ajustare                         | EUR/mp |                    | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Pret ajustat                             | EUR/mp |                    | 12.7              | 22.7              | 13.6              | 11.2              | 11.5              | 7.2               | 22.4              |
| Conditii de finantare                    |        | plata cash         | plata cash        | plata cash        | plata cash        | plata cash        | plata cash        | plata cash        | plata cash        |
| Ajustare                                 | %      |                    | 0%                | 0%                | 0%                | 0%                | 0%                | 0%                | 0%                |
| Valoare ajustare                         | EUR/mp |                    | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Pret ajustat                             | EUR/mp |                    | 12.7              | 22.7              | 13.6              | 11.2              | 11.5              | 7.2               | 22.4              |
| Conditii de vanzare                      |        | normale            | normale           | normale           | normale           | normale           | normale           | normale           | normale           |
| Ajustare                                 | %      |                    | 0%                | 0%                | 0%                | 0%                | 0%                | 0%                | 0%                |
| Valoare ajustare                         | EUR/mp |                    | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Pret ajustat                             | EUR/mp |                    | 12.7              | 22.7              | 13.6              | 11.2              | 11.5              | 7.2               | 22.4              |
| Chefulul necesare imediat dupa cumparare |        | nu                 | nu                | nu                | nu                | nu                | demolare          | demolare          | demolare          |
| Ajustare                                 | %      |                    | 0%                | 10%               | 0%                | 0%                | 15%               | 15%               | 10%               |
| Valoare ajustare                         | EUR/mp |                    | 0.00              | 2.3               | 0                 | 0                 | 1.7               | 1.1               | 2.2               |
| Pret ajustat                             | EUR/mp |                    | 12.7              | 24.9              | 13.6              | 11.2              | 13.3              | 8.3               | 24.7              |
| Conditii ale platii (data evaluarii)     |        | 28/12/2017         | 28/12/2017        | 28/12/2017        | 28/12/2017        | 28/12/2017        | 28/12/2017        | 28/12/2017        | 28/12/2017        |
| Ajustare                                 | %      |                    | 0%                | 0%                | 0%                | 0%                | 0%                | 0%                | 0%                |
| Valoare ajustare                         | EUR/mp |                    | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Pret ajustat                             | EUR/mp |                    | 12.7              | 24.9              | 13.6              | 11.2              | 13.3              | 8.3               | 24.7              |
| Localizare                               |        | str. Mercur        | Bibescu Voda      | Str Carpati       | Cerealelor        | Stefan cel Mare   | Elene Doamnei     | Carpati           | Fratii Colleti    |
| Ajustare                                 | %      |                    | 10%               | 0%                | 10%               | 20%               | 10%               | 20%               | 0%                |
| Valoare ajustare                         | EUR/mp |                    | 1.3               | 0.0               | 1                 | 2.2               | 1.3               | 1.7               | 0.0               |
| Pret ajustat                             | EUR/mp |                    | 14.0              | 24.9              | 15.0              | 13.4              | 14.6              | 9.9               | 24.7              |

Evaluator Autorizat Liciu Florea Leg: 13665



|                       |                 |                        |             |                 |             |             |             |                 |             |
|-----------------------|-----------------|------------------------|-------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|-------------|
| Suprafata             | mp              | 123                    | 1.883       | 808             | 1.883       | 808         | 1.700       | 2.449           | 808         |
| Ajustare              | %               |                        | 20%         | 10%             | 20%         | 10%         | 20%         | 30%             | 10%         |
| Valoare ajustare      | EUR/mp          |                        | 2.8         | 2.5             | 3.0         | 1           | 3           | 3               | 2           |
| Pret ajustat          | EUR/mp          |                        | 16.8        | 27.4            | 18.0        | 14.8        | 17.5        | 12.9            | 27.2        |
| Utilitati             |                 |                        |             |                 |             |             |             |                 |             |
| Ajustare              | %               |                        | 0%          | 0%              | 0%          | 0%          | 0%          | 0%              | 0%          |
| Valoare ajustare      | EUR/mp          |                        | 0.00        | 0.00            | 0.00        | 0.00        | 0.00        | 0.00            | 0.00        |
| Pret ajustat          | EUR/mp          |                        | 16.8        | 27.4            | 18.0        | 14.8        | 17.5        | 12.9            | 27.2        |
| Caracteristici fizice |                 |                        |             |                 |             |             |             |                 |             |
| Ajustare              | %               |                        | 0%          | 0%              | 0%          | 0%          | 0%          | 20%             | 0%          |
| Valoare ajustare      | EUR/mp          |                        | 0.0         | 0.0             | 0           | 0           | 0           | 3               | 0           |
| Front                 | m               | 15 m                   | 43m         | 14              | 31 m        | 23 m        | 35 m        | 17              | 16          |
| Raport latime         |                 | 0.53                   | 1           | 2.80            | 1.81        | 1.51        | 1.38        | 0.80            | 2.80        |
| Ajustare              | %               |                        | 10%         | -30%            | 0%          | 0%          | 0%          | 20%             | -30%        |
| Valoare ajustare      | EUR/mp          |                        | 2           | -8.2            | 0           | 0           | 0           | 3               | -8          |
| Acces                 |                 | Asfalt                 | pietrit     | asfalt          | pietrit     | asfalt      | asfalt      | asfalt          | asfalt      |
| Ajustare              | %               |                        | 10%         | 0%              | 10%         | 0%          | 0%          | 0%              | 0%          |
| Valoare ajustare      | EUR/mp          |                        | 1.68        | 0.00            | 2           | 0           | 0           | 0               | 0           |
| Grad de ocupare       |                 | teren considerat liber | teren liber | teren liber     | teren liber | teren liber | teren liber | teren liber     | teren liber |
| Ajustare              | %               |                        | 0%          | 0%              | 0%          | 0%          | 0%          | 0%              | 0%          |
| Valoare ajustare      | EUR/mp          |                        | 0           | 0               | 0           | 0           | 0           | 0               | 0           |
| Destinatie potentiala |                 | rezidential/com        | rezidential | rezidential/com | rezidential | rezidential | rezidential | rezidential/com | rezidential |
| Ajustare              | %               |                        | 0%          | 0%              | 0%          | 0%          | 0%          | 0%              | 0%          |
| Valoare ajustare      | EUR/mp          |                        | 0           | 0               | 0.0         | 0           | 0           | 0               | 0           |
| Altele                |                 | Intravilan             | Intravilan  | Intravilan      | Intravilan  | Intravilan  | Intravilan  | Intravilan/CPR  | Intravilan  |
| Ajustare              | %               |                        | 0%          | 0%              | 0%          | 0%          | 0%          | 15%             | 0%          |
| Valoare ajustare      | EUR/mp          |                        | 0           | 0               | 0           | 0           | 0           | 2               | 0           |
| Ajustare totala neta  | EUR/mp          |                        | 7.4         | -3.5            | 6.1         | 3.6         | 6.0         | 12.8            | -3.4        |
| Ajustare totala neta  | % din pret baza |                        | 58%         | -15%            | 45%         | 32%         | 52%         | 178%            | -16%        |
| Ajustare totala bruta | EUR/mp          |                        | 5.8         | 4.8             | 6.1         | 3.6         | 6.0         | 10.2            | 4.7         |
| Ajustare totala bruta | % din pret baza |                        | 45.2%       | 21.0%           | 45.2%       | 32.0%       | 51.8%       | 142.2%          | 21.0%       |
| Pret unitar ajustat   | EUR/mp          |                        | 20.2        | 19.2            | 19.7        | 14.8        | 17.5        | 20.0            | 19.0        |
| Comparabila selectata |                 | C2                     |             |                 |             |             |             |                 |             |
| Valoare unitara       | EUR/mp          |                        | 19.2        |                 |             |             |             |                 |             |
| Valoare piata         | EUR             |                        | 2,362       |                 |             |             |             |                 |             |
| Valoare piata         | RON/mp          |                        | 89          |                 |             |             |             |                 |             |



Corectie pentru tip oferta sau tranzactie Comp 1-7 utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost negociate in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita procentual. Marjele au fost discutate in sume brute , procentul prezentat in grila datelor de piata a fost calculate avand in vedere preturile de ofertare si marja de negociere discutata.

Nu au fost aplicate ajustari pentru elementele specifice tranzactionarii pentru C1 C2 ,C3, C4 proprietati comp. utilizate, deoarece acestea sunt similar cu proprietatea de evaluat din punct de vedere ai celor cinci elemente de comparative specifice tranzactionarii. Pentru compintravilan curti constructiile  
 C5- ajustare pozitiva 15% calculate prin costul de demolare al constructiei(Constructie 75 mpx40 Euro/mp=3000 Euro; 3000 Euro/1700mp=1.7 euro/mp)  
 C6- ajustare pozitiva 15% calculate prin costul de demolare al constructiei(Constructie 65 mpx40 Euro/mp=2600 Euro; 2600 Euro/2440mp=1.1 euro/mp)  
 C7- ajustare pozitiva 10% calculate prin costul de demolare al constructiei(Constructie 40 mpx40 Euro/mp=1600 Euro; 1600 Euro/606=2.6 euro/mp)

#### Corectia pentru localizare

|                                                |                   |     |
|------------------------------------------------|-------------------|-----|
| <b>C1</b> localizare mai slaba fata de subiect | Ajustare pozitiva | 10% |
| <b>C2</b> localizare mai slaba fata de subiect | Ajustare pozitiva | 0%  |
| <b>C3</b> localizare mai slaba fata de subiect | Ajustare pozitiva | 10% |
| <b>C4</b> localizare mai slaba fata de subiect | Ajustare pozitiva | 20% |
| <b>C5</b> localizare mai slaba fata de subiect | Ajustare pozitiva | 10% |
| <b>C6</b> localizare mai slaba fata de subiect | Ajustare pozitiva | 20% |
| <b>C7</b> localizare mai buna fata de subiect  | Ajustare negativa | -0% |

Am stabilit corectiile procentuale in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile compintravilan curti constructii, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil aflat in zona compintravilan curti constructiilor

#### **Corectia pentru suprafata**

|                                                                                  |                 |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| <b>C1</b> suprafata subiect/suprafata compintravilan curti constructiia 123/1883 | <b>inferior</b> | Ajustare pozitiva 20% |
| <b>C2</b> suprafata subiect/suprafata compintravilan curti constructiia 123/600  | <b>inferior</b> | Ajustare pozitiva 10% |
| <b>C3</b> suprafata subiect/suprafata compintravilan curti constructiia 123/1650 | <b>inferior</b> | Ajustare pozitiva 10% |
| <b>C4</b> suprafata subiect/suprafata compintravilan curti constructiia 123/800  | <b>inferior</b> | Ajustare pozitiva 20% |
| <b>C5</b> suprafata subiect/suprafata compintravilan curti constructiia 123/1700 | <b>inferior</b> | Ajustare pozitiva 20% |
| <b>C6</b> suprafata subiect/suprafata compintravilan curti constructiia 123/2440 | <b>inferior</b> | Ajustare pozitiva 30% |
| <b>C7</b> suprafata subiect/suprafata compintravilan curti constructiia 123/606  | <b>inferior</b> | Ajustare pozitiva 10% |

Valoarea corectiilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre compintravilan curti constructii si proprietatea subiect. Din analiza de piata se observa ca suprafetele mai mici de 200 mp teren au preturi mai mari in medie cu 20% iar terenurile cu suprafete mai mici de 1000mp au preturi mai mari cu 10%

#### **Corectii pentru utilitati**

Pentru utilitati nu am aplicat ajustare toate comparabilele fiind similare cu proprietatea subiect

#### **Corectii pentru Caracteristici fizice**

Nu am aplicat ajustari

#### **Corectii pentru Font(deschidere)Raport laturi**

|                         |           |                 |                   |      |
|-------------------------|-----------|-----------------|-------------------|------|
| <b>C1</b> raport laturi | 0.53/1    | <b>inferior</b> | Ajustare pozitiva | 10%  |
| <b>C2</b> raport laturi | 0.53/1.17 | <b>superior</b> | Ajustare pozitiva | -30% |

Stampa circulară a societății comerciale **WAGNER CONSTRUCT INVEST S.R.L.** din **MARACINENI - ARGEȘ**.  
Stampa circulară a societății comerciale **MAJINICOM S.R.L.** din **LELEȘTEA - IALOMITA**.  
Data: **14.05.2017**  
Locul: **LELEȘTEA Nr. 13665**  
Valabil: **2017**  
Specimen: **13665**  
Specimen: **13665**

## CAPITOLUL 7. Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii

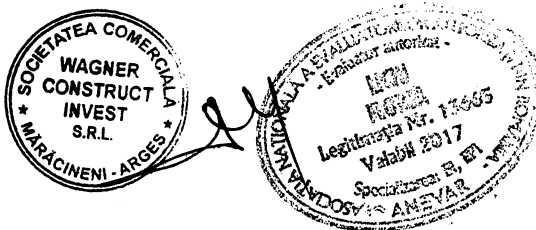
### 7.1 Analiza rezultatelor

Pentru proprietatea supusă evaluării, s-a adoptat valoarea estimată egală cu valoarea ajustată a proprietății compintravilan curti construcției C2, deoarece aceasta a fost ajustată doar pentru suprafața, având în vedere caracteristicile analizate.

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele: Metoda comparației directe .

| VALOARE              | PROPRIETATE | EVALUATĂ | 2362 EUR     | echivalent |
|----------------------|-------------|----------|--------------|------------|
| Abordarea prin PIATA |             |          | 19.2 Euro/mp | 11000 LEI  |

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**



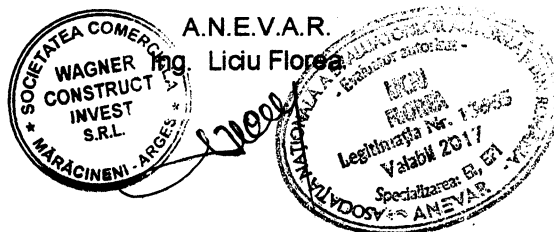
## 7.2 Concluzii asupra evaluarii

În concluzie, pe baza investigațiilor și analizelor efectuate, ținând seama de contextual actual al pieței imobiliare, de metodele de evaluare aplicate, relevanța lor, calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile prezentate privind valoarea, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață a dreptului de proprietate** asupra imobilului analizat, situat în Oras Corabia Str Carpati Nr 26 în suprafața de S=123 mp număr cadastral 53334 UAT CORABIA considerate valabile la data de 27.12.2017,

|                             |
|-----------------------------|
| <b>VALOAREA DE PIATA</b>    |
| <b>2362 EURO</b>            |
| <b>Echivalent 11000 Ron</b> |

În baza rezultatelor obținute în cadrul **abordării prin piață** aplicate, consider că, având în vedere că abordarea prin piață are un grad de relevanță adecvat scopului evaluării, că ajustările ce au dus la rezultatul ei au fost determinate cu o precizie bună, prelucrând o cantitate însemnată de date de piață, consider că valoarea de piață a proprietății imobiliare, la data de 27.12.2017, este **:2362. Euro**

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU  
Legitimția nr. 13665





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

# **EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 53334 Corabia

Nr. cerere 130783  
Ziua 26  
Luna 12  
Anul 2017

Cod verificare  
100054312735

## **A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Corabia, Str Carpati, Nr. 26, Jud. Olt

| Nr. Crt       |                |                 | Observații / Referințe |  |
|---------------|----------------|-----------------|------------------------|--|
| Nr. cadastral | Nr. topografic | Suprafața* (mp) |                        |  |
| A1            | 53334          | 123             | Teren împrejmuit;      |  |

## **B. Partea II. Proprietari și acte**

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>115537 / 29/11/2017</b>                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |
| Act Notarial nr. act de dezmembrare aut. nr. 3771, din 22/11/2017 emis de BNP Tinta Gheorghe;                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |
| B1                                                                                                                                                                                                                                    | Se inființează cartea funciara 53334 a imobilului cu numărul cadastral 53334/Corabia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 53055 înscris în cartea funciara 53055;                                                                                                                                                                                                                              | A1        |
| Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT NR 661, din 09/05/2017 emis de BNP Nicolescu Oana Luiza;                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |
| B2                                                                                                                                                                                                                                    | Se inființează cartea funciara 53055 a imobilului cu numărul cadastral 53055/Corabia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 50614 înscris în cartea funciara 50614;                                                                                                                                                                                                                              | A1        |
| OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53055/Corabia, înscrisa prin încheierea nr. 36541 din 10/05/2017;                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |
| Act De Dezmembrare Parcelare nr. 3720, din 27/10/2008 emis de BNP Tinta Gheorghe;                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |
| B3                                                                                                                                                                                                                                    | Intabulare, drept de PROPRIETATE imobilul de sub A1 ord a fost transcris din CFN 2643; dreptul de proprietate fiind intabulat în baza Adeverintei nr. 13522 din 15.09.2008 emisa de Primaria Corabia; Hotararea nr. 29 din 28.05.2007 emisa de Consiliul Local Corabia; Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orasului Corabia prin încheierea nr. 26958/2008, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 | A1        |
| 1) <b>CONSILIUL LOCAL CORABIA</b>                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |
| OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53055/Corabia, înscrisa prin încheierea nr. 36541 din 10/05/2017; pozitie transcrisa din CF 50614/Corabia, înscrisa prin încheierea nr. 30751 din 27/10/2008; (provenita din conversia CF 2645) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |
| Act Administrativ nr. 29, din 28/05/2007 emis de CONSILIUL LOCAL CORABIA (act administrativ nr. 50/30-06-2003 emis de CONSILIUL LOCAL CORABIA);                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |
| B4                                                                                                                                                                                                                                    | Se noteaza actualizarea informatiilor tehnice în ceea ce priveste imobilul de sub A1, asupra caruia a fost constituit drept de servitute de suprafața de 146 mp.                                                                                                                                                                                                                                                     | A1        |
| OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53055/Corabia, înscrisa prin încheierea nr. 36541 din 10/05/2017; pozitie transcrisa din CF 50614/Corabia, înscrisa prin încheierea nr. 37471 din 30/12/2010;                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |
| Act Administrativ nr. H.C.L. nr. 50, din 30/06/2003 emis de Consiliul Local Corabia; Act Administrativ nr. anexa la HCL nr. 50, din 30/06/2003 emis de Consiliul Local Corabia;                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |
| B5                                                                                                                                                                                                                                    | se noteaza repositionarea imobilului de sub A1 ord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | A1        |
| OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53055/Corabia, înscrisa prin încheierea nr. 36541 din 10/05/2017; pozitie transcrisa din CF 50614/Corabia, înscrisa prin încheierea nr. 70995 din 17/10/2016;                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |

## **C. Partea III. SARCINI**

| Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>115537 / 29/11/2017</b>                                                                      |           |

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

Pagina 1 din 4

| Carte Funciară Nr. 53334 Comuna/Oraș/Municipiu: Corabia                                                                                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Inscrieri privind dezmembărăminteale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini                                                                                             | Referințe |
| Act Notarial nr. 1328, din 30/12/2010 emis de NP VIOLETA CONSTANTINESCU (încheiere de rectificare nr. 3939/30-12-2010 emis de NP CONSTANTINESCU VIOLETA,);                                       | A1        |
| C1 Intabulare, drept de UZ și servitute de trecere                                                                                                                                               |           |
| 1) SC CBZ DISTRIBUTIE SA, CIF:14491102                                                                                                                                                           |           |
| OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 53053/Corabia, inscrisa prin incheierea nr. 36541 din 10/05/2017; pozitie transcrisa din CF 50614/Corabia, inscrisa prin incheierea nr. 21 din 03/01/2011; |           |

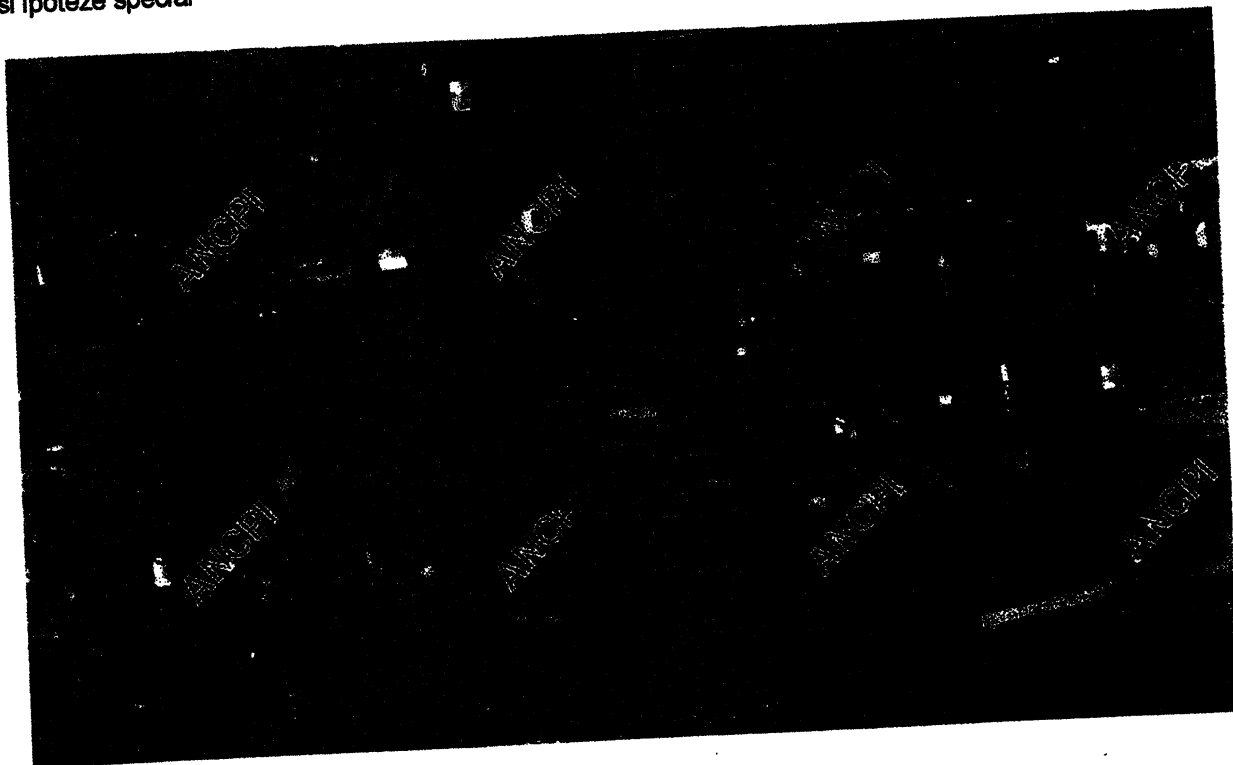
**Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decat cel declarat; evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea niciodata si in nicio alta circumstanta sau context in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat**

**2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect:**

Proprietate imobiliară subiect este un amplasament, situat în **Localitatea Corabia Str Carpati Nr 26 Jud Olt**, avand o suprafată 123 mp (123 mp conform măsurătorilor cadastrale) format Proprietatea este înscrisă în Cartea Funciară a UAT Corabia cu nr. 53334,

La inspectia proprietatii nu am constatat diferente scriptic – factic. suprafata masurata cadastru 123 mp

Pentru a servi scopului acestei evaluări, dreptul de proprietate a fost considerat absolut, mentionat in ipoteze si ipoteze special

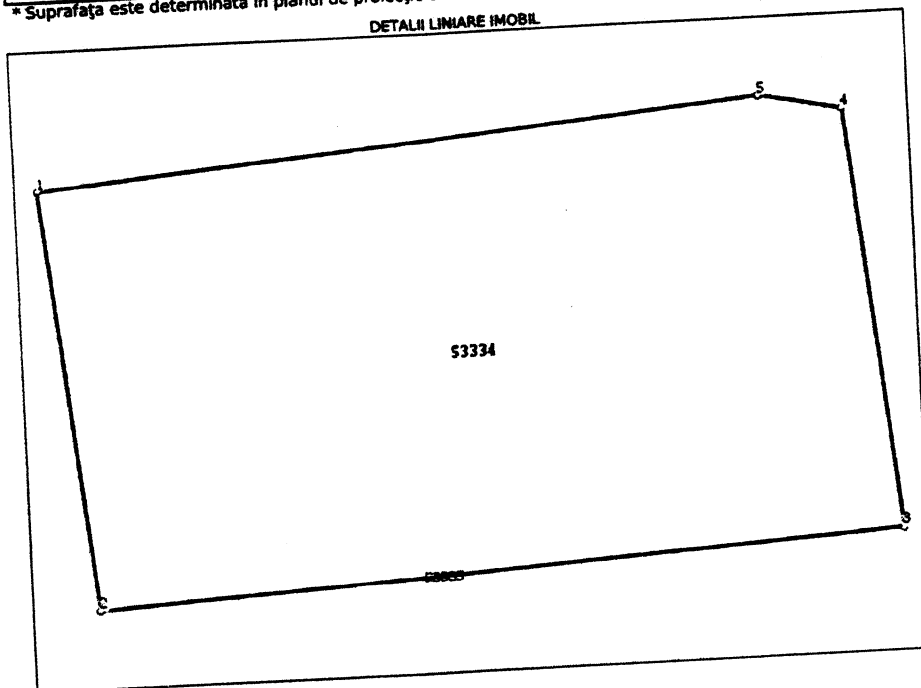


Carte Funciară Nr. 53334 Comuna/Oraș/Municipiu: Corabia  
Anexa Nr. 1 La Partea I

| Teren        |                  | Observații / Referințe |
|--------------|------------------|------------------------|
| Nr cadastral | Suprafața (mp)** |                        |
| 53334        | 123              |                        |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intravilan | Suprafața (mp) | Taria | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți construcții   | DA         | 123            | -     | -       | -        |                        |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 8.0                 |
| 2             | 3             | 15.012              |
| 3             | 4             | 8.0                 |
| 4             | 5             | 1.575               |
| 5             | 1             | 13.505              |

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

Carte Funciară Nr. 53334 Comuna/Oraș/Municipiu: Corabia

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPÎ 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](http://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,**  
26/12/2017, 10:04

Referat de admitere, cerere nr. 102300 / 01-11-2017



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară OLT  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina  
Adresa: LOC: SLATINA, STR. ARICULUI NR. 20 COD POSTAL: 230110 TEL:  
0249/437930, 0249/434510, FAX: 0249/437521

|      |        |
|------|--------|
| Nr.  | 102300 |
| Zona | 01     |
| Luna | 11     |
| Anul | 2017   |

**REFERAT DE ADMITERE**  
(Dezmembrare imobil)

Domnului/Domnei ORAS CORABIA  
Domiciliul Loc. Corabia, Str Cuza- Voda, Nr. 54, Jud. Olt

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 102300 din data 01-11-2017, vă informăm:  
Imobilul situat în Loc. Corabia, Str Carpati, Nr. 26, Jud. Olt, UAT Corabia având numărul cadastral 53055 a fost  
dezmembrat în imobilele:  
1) 53334 situat în Loc. Corabia, Str Carpati, Nr. 26, Jud. Olt, UAT Corabia având suprafața  
măsurată 123 mp;  
2) 53335 situat în Loc. Corabia, Str Carpati, Nr. 26, Jud. Olt, UAT Corabia având suprafața  
măsurată 13831 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte  
funciară al OCPI OLT la data: 02-11-2017.

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

Inspector  
*[Signature]*  
[Stamp]

**Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decat cel declarat; evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea niciodata si in nicio alta circumstanta sau context in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat**

**2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect:**

Proprietate imobiliară subiect este un amplasament, situat în Localitatea Corabia Str Carpati Nr 26 Jud Olt, avand o suprafață 123 mp (123 mp conform măsurătorilor cadastrale) format Proprietatea este înscrisă în Cartea Funciară a UAT Corabia cu nr. 53334,

La inspectia proprietatii nu am constatat diferente scriptic – factic. suprafata masurata cadastru 123 mp

Pentru a servi scopului acestei evaluări, dreptul de proprietate a fost considerat absolut, mentionat in ipoteze si ipoteze special



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 53055 / UAT Corabia

| Date referitoare la teren |                        |        |                |       |         |
|---------------------------|------------------------|--------|----------------|-------|---------|
| Cr t                      | Categoria de folosinta | Intr a | Suprafata (mp) | Taria | Parcela |
| 1                         | curti constructii      | DA     | 13.808         |       |         |
| 2                         | curti constructii      | DA     | 146            |       |         |
| TOTAL:                    |                        |        | 13.954         |       |         |

| Date referitoare la constructii           |       |                         |              |                   |
|-------------------------------------------|-------|-------------------------|--------------|-------------------|
| Cr t                                      | Numar | Destinatia constructiei | Supraf. (mp) | Situatie juridica |
| Imobilul nu are in componenta constructii |       |                         |              |                   |

| Lungime Segmente                                                       |               |                     |               |               |                     |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|---------------------|
| 1) Valoarea lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectia în plan |               |                     |               |               |                     |
| Punct Inceput                                                          | Punct sfârșit | Lungime segment (m) | Punct Inceput | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
| 1                                                                      | 2             | 34.153              | 2             | 3             | 6.43                |
| 4                                                                      | 5             | 12.96               | 5             | 6             | 9.062               |
| 7                                                                      | 8             | 14.304              | 8             | 9             | 60.906              |
| 10                                                                     | 11            | 2.116               | 11            | 12            | 27.86               |
| 13                                                                     | 14            | 10.324              | 14            | 15            | 0.732               |
| 16                                                                     | 17            | 7.818               | 17            | 18            | 5.107               |
| 19                                                                     | 20            | 9.306               | 20            | 21            | 7.362               |
| 22                                                                     | 23            | 16.803              | 23            | 24            | 12.431              |
| 25                                                                     | 26            | 19.784              | 26            | 27            | 20.011              |
| 28                                                                     | 29            | 8.795               | 29            | 30            | 23.723              |
| 31                                                                     | 32            | 2.326               | 32            | 33            | 7.702               |
| 34                                                                     | 35            | 4.89                | 35            | 36            | 5.278               |
| 37                                                                     | 38            | 1.671               | 38            | 39            | 28.196              |
| 40                                                                     | 41            | 9.181               | 41            | 42            | 36.781              |
| 43                                                                     | 44            | 1.576               | 44            | 45            | 38.482              |
| 46                                                                     | 47            | 14.36               | 47            | 1             | 5.037               |

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

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale nelnscrie în cartea funciară:

| Nr Cr | Numar cerere | Data cerere | Termen eliberare | Obiect cerere        |
|-------|--------------|-------------|------------------|----------------------|
| 1     | 102300       | 01.11.2017  | 06.11.2017       | Dezmembrare/Comasare |

Ca urmare a soluționării cererii nr. 102300 înregistrată la data de 01.11.2017, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

| Nr Cr | Identificator electronic | Suprafata (mp) | Adresa                                      |
|-------|--------------------------|----------------|---------------------------------------------|
| 1     | 53334                    | 123            | Loc. Corabia, Str Carpati, Nr. 26, Jud. Olt |
| 2     | 53335                    | 13631          | Loc. Corabia, Str Carpati, Nr. 26, Jud. Olt |

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI OLT la data: 01/11/2017  
Situția prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară  
Consilier/Inginer  
PATRULIA  
MAGHIARA  
Cadastru

ROMÂNIA  
Județul Olt  
Primăria Oraș Corabia  
Nr. 539 din 21.11.2017

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. 539 din 21.11.2017

În scopul: DEZMEMBRARE IMOBIL

Ca urmare a Cererii adresate de <sup>1)</sup> ORASUL CORABIA  
municipiului/orașul/comuna CORABIA  
str. CUZA VODA nr. 54 bl. sc. et. satul ap. telefon/fax cu domiciliul <sup>2)</sup>/sediu în județul OLT  
înregistrată la nr. 15314 din 21.11.2017 sectorul cod postal 235300 e-mail  
pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul OLT  
municipiului/orașul/comuna CORABIA satul sectorul cod postal 235300  
str. CARPATI nr. 26 bl. sc. et. ap. sau identificat prin <sup>3)</sup>

Plan de situație  
Plan de încadrare în zona

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 47 / 2007  
aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local Corabia nr. 47 / 2007  
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată,  
cu modificările și completările ulterioare, faza PUG/PUZ/PUO,

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

Terenul aflat în intravilanul orașului Corabia este în proprietatea orașului Corabia,  
fiind administrat de Consiliul Local Corabia.  
Suprafața teren: 13.954 mp

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

Terenul se afla în intravilanul orașului Corabia la categoria de folosință curți-construcții și  
se propune pentru DEZMEMBRARE IMOBIL.  
Sarcini: act notarial nr. 3128/30.12.2010, emis de NP Constantinescu Violeta

<sup>1)</sup> Numele și prenumele solicitantului  
<sup>2)</sup> Adresa solicitantului  
<sup>3)</sup> Date de identificare a imobilului — teren și/sau construcții — conform Cererii de autorizare a Documentației de urbanism

### 3. REGIMUL TEHNIC :

Suprafata teren nr.cad.53055 = 13.954 mp , se va dezmembra in imobilele:  
St nr.cad.53334 = 123 mp  
St nr.cad.53335 = 13831 mp

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat <sup>4)</sup> pentru/intrucât:

### DEZMEMBRARE IMOBIL

<sup>4)</sup> Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare  
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

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

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

(Denumirea și adresa acesteia se personalizează prin grija autorității administrației publice emitente.)  
În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor  
proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și  
Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură  
cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei  
96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu  
pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în  
lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.  
În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară  
după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de  
construcții la autoritatea administrației publice competente.  
În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru  
protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui  
punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.  
În aceste condiții:

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFÎNȚARE va fi însoțită de următoarele

- mente:
- a) certificatul de urbanism (copie);
  - b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
  - c) documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

|                                                          |                                          |                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă               | <input type="checkbox"/> gaze naturale   | Alte avize/acorduri<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> canalizare                      | <input type="checkbox"/> telefonizare    |                                                                                                         |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate     |                                                                                                         |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică   | <input type="checkbox"/> transport urban |                                                                                                         |

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

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

(copie)

☐ ☐ ☐

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

☐ ☐ ☐

- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);
- g) Documentele de plată taxe (copie)
- h) Plan de încadrare în zona a lucrării la scarile 1:10.000, 1:5.000, 1:2.000, sau 1:1.000, după caz, emis de A.N.C.P.I. (O.C.P.I.) OLT.
- i) Plan cu reprezentarea reliefului, întocmit în sistemul de Proiecție stereografică 1970, la scarile 1:2.000

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

Primar,  
Ing. Oane Iulian



Secretar,  
Jr. Dospinoiu Tănica

Serviciul Urbanism  
Ing. Săpăra Costel

Achitat taxa de : lei, conform Chitanței nr.   
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

## ComparabilaC1

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-ID9bxX5.html#1dbf5cb4cf>



### Vand teren intravilan

Corabia, judet Olt Adaugat de pe telefon La 21:40, 3 noiembrie 2017. Numar anunt: 135739147

Imi place Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Ofert de

Proprietar

Extravilan / Intravilan

Intravilan

Suprafata utila

1 883 m<sup>2</sup>

Vand teren intravilan in suprafata de 1883 mp, cu utilitati situat in orasul Corabia, str. Bibescu Voda, nr. 13. Loc linistit, ideal pentru casa.

30 000 €

Negociabil

Trimite mesaj

0744 705 305

Corabia, judet Olt  
Vezi pe harta



Viorel

Pe site din dec 2014

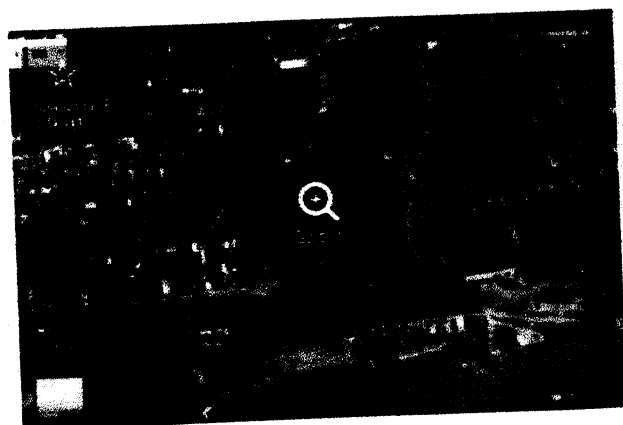
Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste

## ComparabilaC2

<https://www.olx.ro/oferta/casa-si-teren-corabia-ID8sy0B.html#c4580adba1>



### Casa si teren Corabia

Corabia, judet Ol  
Adaugat La 17-06, 12 decembrie 2017, Numer anunt: 125014605

[Fotografii](#) [Distribui](#)



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Oferit de  
Suprafata utila  
Finantare  
Tip imobil: casa si teren  
Adresa imobil: Corabia, strada Carpati, nr 26, judetul Ol  
Suprafata teren 606 mp  
Utilitati existente: energie electrica  
Construcție regim inaltime P.  
Anul PIF 1960  
SC 150,22 mp  
SU 128,40 mp.  
Fundatii din beton armat.  
Structura din beton armat.  
Anunturi publicate de: Paraschiv Ionut

81 000 lei

Negociabil

Avand terenul de 15  
puteti folosi terenul pentru casa ta

Contact prin Story.ro

0746 138 516

Corabia, judet Ol  
Vezi pe harta



Paraschiv Ionut  
Pe site din aug 2016

Anunturile utilizatorului

Raportaza

Tipareste

Cumpara pe  
Aoro.ro

Cumpără acum și  
economisește. Livrare  
Gratuită peste 250 RON.

aoro.ro



## ComparabilaC3

<https://homezz.ro/teren-intravilan-situat-langa-penny-1550mp-55617.html>

The screenshot shows a real estate listing on the HomeZZ.ro website. The main title is "Teren intravilan situat langa Penny 1550mp". The price is listed as 17 EUR. The listing includes several photographs of the land, which is described as being 31m wide and having a 30m road frontage. It also mentions the presence of 30 fruit trees and a 20m gas connection. The listing is categorized as "Intravilan" and "Construibil". A map at the bottom shows the location relative to Corabia and the Penny supermarket. The listing is marked as "Preț negociabil" (Price negotiable).

**homeZZ.ro**

**Teren intravilan situat langa Penny 1550mp**

**17 EUR**

**0762757012**

**Știm ce-i DORUL™**

**Aplicatia HomeZZ.ro**

**Preț negociabil**

Vand teren intravilan, deschidere 31m, langa Penny.  
Utilitati: apa, canal, curent trifazic la cerere, 30 pomi fructiferi pe rod, vita de vie pe rod.  
Terenul are pozitie ce faciliteaza atat construirea de locuinte, cat si de agenti comerciale.  
Exista posibilitatea racordarii la gaze (20m pana la conducta).  
Se poate vinde in intregime sau jumatate.

Vrei să adaugi anunț rapid?  
Descarcă acum aplicația  
LaJumate.ro

**Locații:** Măști de transport, Școli, Bănci, Sănătate, Magazine, Restaurante

**Corabia**

Discutat telefonic cu dl Dan Voinea terenul are utilitati la limita de proprietate este imprejmuit dispus la negociere pana la limita de 14 euro/mp in cazul achizitiei intregului teren

## ComparabilaC4

Abonament Corabia / Evaluare Corabia / Terenuri Corabia



### Teren de vanzare pt deschiderea unei afaceri sau construirea unei case

Corabia, judet Olt Adaugat de pe telefon La 22.08. 21 Iulie 2017. Numar anunt: 135229642

[De la 1 lei pe zi](#) [Cere mai multe](#)

Renoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Ofert de

Proprietar

Extravilan Intravilan

Intravilan

Suprafata: 1200

800 m<sup>2</sup>

Terenul de afla pe strada stefan cel mare langa scara de gaz si de memorii mai multe detalii la tel 762 - arata telefon -

Anunt adaugat prin aplicatie gratuita OLX.ro  
disponibil pe: Android, iOS si Windows Phone

11 500 €

Trimite mesajul

0762 948 382

Corabia, judet Olt  
Ves pe harta



Alina

Pe site din 2016

Anuntare utilizatorului

Raportare

Tipareste

ComparabilaC5

<https://www.olx.ro/oferta/imobiliare-pamant-ID9K7Uj.html#c4580adba1>



### Imobiliare+ pamant

Corabia, judet Olt Adaugat de pe telefon La 12:19, 17 noiembrie 2017. Numar anunt: 143980511

Imi place Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Ofert de

Proprietar

Camera

3 camere

Suprafata utila

1 700 m<sup>2</sup>

Vand 2 case, cu teren intravilan, 1700 m.p., in Corabia, str. Elena Doamna, nr. 12. Tel. 761716754

100 000 lei



Trimite mesaj



0761 716 754



Corabia, judet Olt  
Vezi pe harta



Grigore

Pe site din mar 2017

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipaneste

ComparabilaC6

<https://www.olx.ro/oferta/casa-mica-si-curte-2440-mp-in-localitatea-corabia-judetul-olt-ID9EpJW.htm#1e918a7ca5>



80 000 lei

Trimite mesaj

0770 398 860

Corabia, judet Olt  
Vezi pe harta



Elena

Pe site din nov 2013

Anunturile utilizatorului

## Casa mica si curte 2440 mp in localitatea Corabia, judetul Olt

Corabia, judet Olt Adaugat La 21:59, 4 noiembrie 2017, Numar anunt: 142619091

Imi place Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Ofert de

Proprietar

Camere

2 camere

Suprafata utila

30 m²

Exclusiv mobilata /  
utilata

Nemobilata /  
neutilata

Proprietar, vand teren la curte in suprafata de 2440 mp si casa in localitatea Corabia, judetul Olt, Strada Carpati nr 41.

Deschidere la strada 17 m, adancimea cca. 100 m.

Se preteaza pentru orice destinatie.

Utilitati existente: apa, curent.

Possibilitate racordare la reseaua de gaze naturale (magistrala cu gaz este in fata proprietatii).

Pretul este 8 euro metrul patrat.

Documente: Carte funciara

Pret 8 euro/mp

Raporteaza

Tipareste

ComparabiliC7

<https://www.olx.ro/oferta/vind-teren-intravilan-central-in-corabia-judetul-olt-ID9Bnp3.htm#1dbf5cb4cf>

**Vind teren intravilan central in Corabia judetului Olt**  
Corabia, judet Olt Adaugat la 10:29, 29 octombrie 2017. Numar anunt 141895125

**Proprietar** Suprafata unita 606 m<sup>2</sup>

Pe teren se afla o casa si o anexa din punctul meu de vedere nelocuita.  
Avantaje:  
- casa este incalzita la curent, apa si canal.  
- central in Str. Fratii Goleschi 91

**Detalii de**

**Raportare**

**17 000 €** negociabil

**Corabia, judet Olt** **Veri pe harta**

**Aura** Anunțul este disponibil pe site din oct 2017

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
NICOLETA MARIA MOȚOR  
Județul J.

SECRETAR,  
DAN PĂUNUȚA

ANEXA NR 4 LA HCC CORABIA

NR. 32/30.03.2018

## **BORDEROU**

### **STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU CONCESIONAREA TERENULUI IN SUPRAFATA DE 123 MP SITUAT IN ORAS CORABIA , Strada Carpați nr. 26, nr. cadastral 53334**

#### **PIESE SCRISE**

1. Prezentare generala
2. Necesitatea si oportunitatea concesiunii
3. Investitii necesare
4. Nivelul minim al redeventei
5. Acordarea concesiunii
6. Durata concesiunii
7. Durata previzibila pentru realizarea investitiilor in cadrul societatii
8. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de concesiune
9. Avize obligatorii

## **1. PREZENTAREA GENERALA**

Dezvoltarea investitiilor locale presupune crearea unui climat care sa atraga si investitii private ,ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunitatii , prin cresterea ofertei de noi locuri de munca.

Consiliul Local Corabia concesioneaza terenului intravilan in suprafata de 123 mp situat pe strada Carpați nr. 26, nr. cadastral 53334 fiind proprietatea publica a orasului Corabia.

Terenul in suprafata de 123 mp are urmatoarele vecinatati:

N- strada Carpați  
S- nr cadastral 53054  
E- nr.cadastral 53334  
V- nr.cadastral 51394

Terenul dispune de echipamente tehnico edilitare la limita proprietății dupa cum urmeaza:

- retea electrica
- telefonie
- rețea gaze
- apă canal

Acces:

-tipul de drum la care are acces terenul: STRADA CARPAȚI - DN 54

Terenul are ca destinatie amenajarea unei spălătorii auto.

Forma de concesionare se va realiza in conformitate cu prevederile OUG nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica.

## **2. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA**

Motivele de ordin tehnic,economic,financiar,social si de mediu care justifica concesiunea terenului sunt:

- necesitatea de a genera noi venituri la bugetul local.
- creșterea ofertei de noi locuri de muncă
- micșorarea deficitului financiar existent la Centrul Medico- Social Corabia.

### **3. INVESTITII NECESARE**

Contractul de concesiune va fi inregistrat de catre concesionar in registrele de publicitate imobiliara.

### **4.NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI**

Avind in vedere faptul ca terenul se afla in zona comerciala si dispune de utilitati se propune o redeventa minima de 440 lei/an.  
Concesionarul va achita redeventa la casieria Primariei Corabia.

### **5.ACORDAREA CONCESIUNII**

Modalitatea de acordare a concesiunii in conformitate cu OUG nr.54/2006 este de licitatie deschisa.

### **6.DURATA CONCESIUNII**

Durata concesiunii este de 49 ani , incepind de la data semnarii contractului de concesiune ,in conformitate cu prevederile art.7 din OUG nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica.

## **7.DURATA PREVIZIBILA PENTRU REALIZAREA INVESTITIILOR IN CADRUL CONCESIUNII**

Durata maxima de realizare a investitiilor propuse in cadrul concesiunii se stabileste la 2 ani .

In functie de finalizarea licitatie se vor incepe lucrarile.

## **8.TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE**

Concesionarea se va face in termen de max.60 zile de la data adoptarii hotararii de Consiliu .

Calendarul propus pentru concesionare este urmatorul:

- aprobarea studiului de oportunitate si a caietului de sarcini- martie 2018
- organizarea licitatiei deschise –aprilie 2018
- contract – iunie 2018 .

## **9.AVIZE OBLIGATORII**

Intrucat terenul (obiectul concesiunii) nu este incadrat in infrastructura sistemului national , nu este necesar obtinerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale si al Statului Major General.

Deoarece terenul (obiectul concesiunii) nu este situat in interiorul unei arii protejate, nu este necesar obtinerea avizului structurii de administrare /custodelui ariei protejate.

PRESEDINTE DE SEDINTA,  
NICOLETA MARIA MOTIOR  
Molitor M.

SECRETAR,  
DOSPINOIU TANICA



**CONTRACT DE CONCESIUNE - model orientativ -****CAPITOLUL I: Partile contractante**

Între ministerul/organul de specialitate al administratiei publice centrale/consiliul judetean/consiliul local/institutia publica de interes local ....., cu sediul în ....., reprezentat prin ....., având functia de ....., în calitate de concedent, pe de o parte, si ....., persoana fizica (domiciliul, buletinul/cartea de identitate)/persoana juridica (actul constitutiv al agentului economic) ....., cu sediul principal în ....., reprezentat prin ....., având functia de ....., în calitate de concesionar, pe de alta parte, la data de ....., la sediul concedentului (alt loc, adresa etc.) ....., în temeiul Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica, aprobata cu modificari prin Legea nr. 22/2007, si al Hotarârii (Guvernului, consiliului judetean, orasenesc sau comunal) de aprobare a concesiunii nr. .... din ....., s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

**CAPITOLUL II: Obiectul contractului de concesiune****Art. 1**

(1) Obiectul contractului de concesiune este exploatarea unui bun, ....., situat în ....., în conformitate cu obiectivele concedentului.

(2) Obiectivele concedentului sunt:

- a) .....
- b) .....
- c) .....
- d) .....etc.

(3) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza urmatoarele categorii de bunuri:

- a) bunurile de retur: .....
- b) bunurile proprii: .....

**CAPITOLUL III: Termenul****Art. 2**

(1) Durata concesiunii este de .....ani, începând de la data de .....

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala.

**CAPITOLUL IV: Redevanta****Art. 3**

Redevanta este de .....lei, platita anual/lunar, în conformitate cu caietul de sarcini (detalii cu privire la modul de plata).

**CAPITOLUL V: Plata redeventei****Art. 4**

Plata redeventei se face prin conturile:

- contul concedentului nr. ...., deschis la Trezoreria Corabia.....;
- contul concesionarului nr. ...., deschis la Banca .....

Neplata redeventei sau executarea cu întârziere a acestei obligatii conduce la .....

**CAPITOLUL VI: Drepturile partilor****Art. 5: Drepturile concesionarului**

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa, bunurile proprietate publica ce fac obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi si de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului si obiectivelor stabilite de parti prin contractul de concesiune.

**Art. 6: Drepturile concedentului**

(1) Concedentul are dreptul sa inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligatiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a concesionarului si în urmatoarele conditii:

.....  
(3) Concedentul are dreptul sa modifice în mod unilateral partea reglementara a contractului de concesiune, din motive exceptionale legate de interesul national sau local.

**CAPITOLUL VII: Obligatiile partilor - clauze stabilite în conditiile caietului de sarcini**

**Art. 7: Obligatiile concesionarului**

(1) Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficienta în regim de continuitate si de permanenta a bunurilor proprietate publica ce fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent.

(2) Concesionarul este obligat sa exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii/ Concesionarul poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii, cu respectarea prevederilor Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 54/2006, aprobata cu modificari prin Legea nr. 22/2007.

(4) Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa.

(5) Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor proprietate publica (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, conditii de siguranta în exploatare, protectia mediului, protectia muncii, conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului etc.).

(6) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat sa restituie concedentului, în deplina proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit si libere de orice sarcini.

(7) În termen de (cel mult) 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat sa depuna, cu titlu de garantie, o suma de ....lei, reprezentând o cota-parte din suma datorata concedentului cu titlu de redeventa pentru primul an de activitate.

(8) Concesionarul este obligat sa continue exploatarea bunului în noile conditii stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (3) din prezentul contract de concesiune, fara a putea solicita încetarea acestuia.

(9) Concesionarul se obliga sa plateasca .. % din prima de asigurare.

(10) Alte clauze.

**Art. 8: Obligatiile concedentului**

(1) Concedentul este obligat sa nu îl tulbure pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul sa modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afara de cazurile prevazute expres de lege.

(3) Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricaror împrejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului.

**CAPITOLUL VIII: Încetarea contractului de concesiune**

**Art. 9**

(1) Prezentul contract de concesiune înceteaza în urmatoare situatii:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;

b) în cazul în care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prelabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competenta instanta de judecata;

- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală și fără somație de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către instanța de contencios administrativ, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- 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;
- f) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunuri de retur ..... ;
- b) bunuri proprii .....

#### **CAPITOLUL IX: Clauze contractuale referitoare la împartirea responsabilităților de mediu între**

**concedent și concesionar**

##### **Art. 10**

#### **CAPITOLUL X: Raspunderea contractuala**

##### **Art. 11**

Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

#### **CAPITOLUL XI: Litigii**

##### **Art. 12**

(1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

(2) Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune clauze compromisuri.

#### **CAPITOLUL XII: Alte clauze (de exemplu: clauze de reziliere conventională, clauze penale)**

##### **Art. 13**

Potrivit art. 51 alin. (1) din OUG nr. 54/2006 clauzele cuprinse în documentația de atribuire și caietul de sarcini fac parte integrantă și din contractul de concesiune ce se va încheia

#### **CAPITOLUL XIII: Definiții**

##### **Art. 14**

(1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolută imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în .....exemplare.

Concedent,

Concesionar,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
NICOLETA MARIA MOHOR  
Mihail M.

SECRETAR,  
BOSINCOIU TANICA