R O M Â N I A – JUDEŢUL OLT

ORAŞ 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 oraşului Corabia, judeţul Olt, având în vedere:
- Proiectul de hotărâre nr. 2778/28.02.2018 iniţiat de primarul oraşului Corabia;
- Raportul nr. 3553/13.03.2018 al Serviciului APL şi Biroului Urbanism;
- H.C.L. Corabia nr. 59/28.07.2017 referitoare la completare anexa la HCL Corabia nr. 30/26.04.2017 referitoare la aprobare inventar domeniul public;
- Cartea Funciară nr. 53376;
- Art. 15 lit. e din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii , republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Raportul de evaluare nr. 1033/23.01.2018 întocmit de SC Wagner Construct Invest SRL;
- Art. 36 (2) lit. c, (5) lit.b, 123 (1) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Codul Civil;
- Certificat de urbanism de informare nr. 8/18.01.2018;
- Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

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

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. – Se aprobă concesionarea terenului intravilan aparţinând domeniului public al oraşului Corabia, situat în Corabia str. C.A.Rosetti nr. 54B, în suprafaţă totală de 255 mp, identificat conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, având ca destinaţie extindere construcţie existentă.

Art. 2. – Se aprobă studiul de oportunitate conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. – Se aprobă caietul de sarcini şi raportul de evaluare conform anexelor nr. 3 şi 4 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. - Terenul înscris în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre nu face 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, şi nu face parte din rezerva comisiei locale de fond funciar.

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

Art. 6. – Se împuternicește primarul orașului Corabia să semneze contractul de concesiune.

Art. 7. – Prezenta hotărâre se va comunica Primarului orașului Corabia, Serviciului A.P.L, Biroului Urbanism și Prefectului Județului Olt.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
NICOLETA MARIA MOHOR

CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR,
TĂNȚICA DOSPINOIU

NR. 33/30.03.2018
Prezenta hotărâre a fost adoptată astfel:

- **voturi pentru 16**
- **voturi contra 0**
- **abtineri 0**

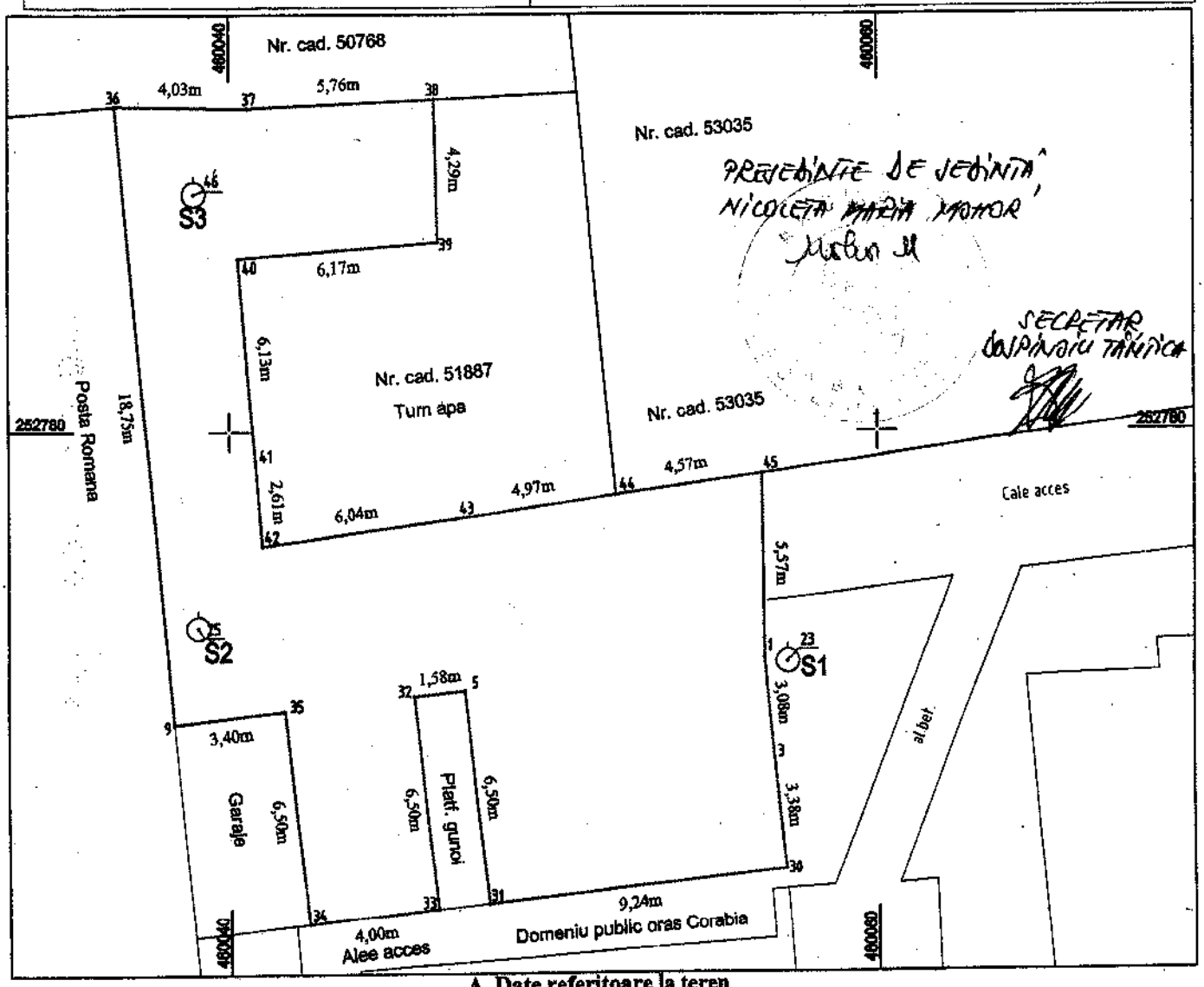
ANEXA NR 1 LA HCL CORABIA NR. 33/31.03.2018

Anexa nr.1.35

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
53376	255mp	intravilan, str. C.A.Rosetti, nr.54B, loc. Corabia, jud.Olt
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		CORABIA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	255	
Total		255	Imprejmuire constructii la N, E, V si limita conventionala la S

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 255 mp
Suprafata din act = 255 mp

Executant: BARBU NICOLAE SERGIU
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data: 17.11.2017

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

21.12.2017

Semnatura si parafa
Data:.....
Stampila BCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară - Olt
ȘTEFAN MARIANA
Subinginer

ANEXA NR 2 LA HCL CORABIA
NR. 33/30.03.2018

ROMANIA
JUD.OLT
ORAS CORABIA
PRIMARIA

STUDIU DE OPORTUNITATE

PENTRU CONCESIONAREA TERENULUI IN SUPRAFATA DE 255 MP SITUAT IN ORAS CORABIA , JUD.OLT STR.C.A. ROSETTI , NR. 54 B , AVAND NR.CAD.53376

BORDEROU

STUDIU DE OPORTUNITATE
PENTRU CONCESIONAREA TERENULUI IN SUPRAFATA DE 255 MP SITUAT IN ORAS CORABIA , JUD.OLT STR.C.A. ROSETTI , NR. 54 B, AVAND NR.CAD.53376

PIESE SCRISE

1. Prezentare generala
2. Necesitatea si oportunitatea concesionarii
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 concesionare
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 neproductiv in suprafata de 255 mp situat in str.C.A. Rosetti , nr. 54 B ,avand nr.cad. 53376, fiind proprietatea publica a orasului Corabia.

Terenul in suprafata de 255 mp are urmatoarele vecinatati:

N- Nr. Cad. 50768
S- Domeniu Public
E- Cale acces , nr. Cad. 53035
V- Posta Romana

Terenul dispune de echipamente tehnico edilitare dupa cum urmeaza:

-retea electrica
-telefonie
- retea gaze
- apa si canal la limita proprietatii

Acces:
-Str.Popa Sapca .

Terenul are ca destinatie extindere constructii exzistente.

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., cresterea ofertei de noi locuri de munca.

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 nu se afla in zona comerciala si dispune de utilitati se propune o redeventa minima de 1.113.00 lei/an.
Concesionarul va achita redeventa la casieria Primariei Corabia.

5.ACORDAREA CONCESIUNII

Se concesioneaza prin licitatie publica in conformitate cu OUG nr.54/2006.

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 4 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- iunie 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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NICOLETA MARIA MOHOR

SECRETAR
DOSPINESCU TANDICA

Anexa nr. 3 la hotararea Cons.Local Corabia
nr. 33 / 30.03. 2018

CAIET DE SARCINI
PRIVIND CONCESIONAREA IMOBILULUI
SITUAT IN CORABIA,STR.C.A.ROSETTI,NR.54B,
AVAND NR.CADASTRAL 53376,
COMPUS DIN TEREN IN SUPRAFATA DE 255 MP

I.OBIECTUL CONCESIUNII .

1. Obiectul concesiunii il constituie imobilul situat in Corabia,str.C.A.Rosetti,nr.54B,precizat in schita anexa la raportul de evaluare nr.1/21.01.2018 intocmit

de catre S.C. Wagner Construct Invest SRL,compus din teren in suprafata totala de 255 mp.

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

3.Terenul concesionat va avea ca destinatie extindere constructiei existente proprietatea petentului Nedianu Aurel conform contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr.688 din 08.03.2013 de catre B.N.P. Tinta Gheorghe-Corabia .

II.DURATA CONCESIUNI .

1. Imobilul se concesioneaza pe o durata de 49 de ani.

III. ELEMENTE DE PRET .

1. Redeventa minima anuala este de 1.113,00 lei,corespunzator unei valori totale de 27.815,00 lei stabilita prin raportul de evaluare si unui numar de 25 rate anuale.
2. Redeventa va fi cel putin egala cu cea inscrisa la punctul 1 de mai sus si va fi indexata anual cu rata de inflatie.
3. Modul de achitare al pretului concesionarii cit si clauzele privind nerespectarea obligatiilor de plata se vor stabili prin contractul de concesionare.

IV. INCETAREA CONCESIONARII .

1. Incetarea concesionarii prin expirarea duratei :
   - La termenul de incetare a concesionarii ,concesionarul are obigatia de a preda atat bunul ce a facut obiectul concesionarii gratuit si liber de orice sarcini.

   Concesionarul va incheia cu concedentul un proces verbal de predare a bunului concesionat .
2. Incetarea concesionarii prin rascumparare :

- Pentru cazurile de interes public , concesionarea poate fi rascumparata, asigurind despagubirea corespunzatoare valorii investitiei , care trebuie sa fie prompta , adecvata si efectiva. Cazul de interes public se probeaza prin acte emise de autoritatea administrativa locala sau prin hotarare de guvern.

3. Incetarea contractului prin retragere :
   - Concesionarea se retrage in situatia in care concesionarul nu isi respecta obligatiile asumate prin contractul de concesionare,precum si pe cele prevazute in caietul de sarcini;
   - Concesionarea se retrage si in situatia in care pe terenul ce face obiectul concesionarii urmeaza a se efectua investitii de interes public.

V. TAXELE DE CONCESIONARE

1.In vederea concesionarii terenului solicitantul va trebui sa achite urmatoarele taxe la casieria Primariei oras Corabia:

- taxa de cumparare a caietului de sarcini in cuantum de 50 lei RON;
- taxa de garantie in cuantum de 1.113,00 lei RON.

2.Taxa de garantie se va scadea din redeventa totala datorata de catre solicitant.

3.Taxa de cumparare a caietului de sarcini nu se restituie solicitantului.

4. Taxa de garantie nu se restituie solicitantului in situatia in care acesta refuza incheierea contractului de concesiune.

VI. OBLIGATIILE MINIMALE ALE CONCESIONARULUI

(1)1.Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si de permanenta a bunului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent.

(2) Concesionarul este obligat sa exploateze in mod direct bunul care face obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii,orice cedare a folosintei bunului concesionat sau constructiilor fara acordul proprietarului terenului fiind nula de drept si va atrage rezilierea unilaterala,de drept si fara somatie a contractului de catre concedent.

(4) Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa la termenele si in conditiile stipulate prin prezentul contract si sa execute extinderea constructiei in termen de 24 luni de la data incheierii contractului, cu respectarea conditiilor din certificatul de urbanism si autorizatia de construire ce vor fi emise,sub sanctiunea rezilierii unilaterale,de drept si fara somatie a contractului de catre concedent.

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

(6) La incetarea contractului de concesiune concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate bunul concesionat,in mod gratuit si liber de orice sarcini.

(7) La incetarea contractului de concesiune din alte cauze decat prin ajungere la termen, excluzand forta majora si cazul fortuit, concesionarul este obligat sa asigure continuitatea

prestarii activitatii sau serviciului public, in conditiile stipulate in contract, pana la preluarea acesteia de catre concedent.
(8) In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conduca la imposibilitatea realizarii activitatii sau serviciului public, va notifica de indata acest fapt concedentului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii activitatii sau serviciului public.
(9)Concesionarul trebuie sa isi execute cu buna credinta si intocmai obligatiile ce ii revin conform prezentului contract si caietului de sarcini .

VIII.DISPOZITII FINALE

Prezentul caiet de sarcini face parte integranta din contractul de concesionare,iar nerespectarea obligatiilor asumate de catre ofertantul concesionar prin participarea la licitatie va atrage rezilierea unilaterala,de drept si fara somatie a contractului de catre concedent.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
NICOLETA MARIA MOHOR

SECRETAR,
DASPINOIU TANTICA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA ORAȘ CORABIA
JUDEȚUL OLT
REGISTRATURA
Nr. 1025 / 23.01.2018

Wagner
Construct Invest

ANEXA NR. 4 LA HCL CORABIA
NR. 33/30.03.2018

RAPORT NR. 1 /21.01.2018

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan-curti constructii S=255 mp
Domeniu Public- Nr Cad: 53376 UAT Corabia
STR C.A.ROSETTI NR 54B Loc Corabia jud Olt

CLIENT: **UAT CORABIA JUD. OLT**

UTILIZATOR DESEMNAT: **UAT CORABIA JUD. OLT**

DATA EVALUĂRII: 21.01.2018

DATA RAPORTULUI: 21.01.2018

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
LICIU FLOREA
Legitimația Nr. 13665
Valabil 2018
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

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

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan-curti constructii S=255 mp
Domeniu Public- Nr Cad: 53376 UAT Corabia
STR C.A.ROSETTI NR 54B Loc Corabia jud Olt

CLIENT: **UAT CORABIA JUD. OLT**

UTILIZATOR DESEMNAT: **UAT CORABIA JUD. OLT**

DATA EVALUĂRII: 21.01.2018

DATA RAPORTULUI: 21.01.2018

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 C A ROSETTI , NR 54B JUD OLT** Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara mai sus mentionata care este amplasat in **CORABIA , STR C A ROSETTI , NR 54B JUD OLT** avand o suprafata de 255 mp din acte ,255 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 30/26.04.2017si CF nr 53376,

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

Inspecţia proprietăţii şi toate investigaţiile şi analizele necesare au fost efectuate de mine personal, în ziua de 19.01.2018.

Culegerea datelor aferente si informatiilor necesare a fost facuta in intrevalul 19-21.01.2018

Data efectiva a evaluarii este 21.01.2018

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 şi 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 şi 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 referinţă a raportului, respectiv de 4.6614 LEI/EUR (cursul din 21.01.2018). Valorile se înţeleg fără TVA.

În baza informaţiilor analizate şi a ipotezelor adoptate, am considerat că valoarea de piaţă a proprietatii imobiliare situate in **LOC.CORABIA STR C.A.ROSETTI NR 54B JUD OLT nr cad 53376**

Data evaluarii: 21.01.2018

Valoare de piata :**5967 EURO**, echivalent a 27815. LEI (fără TVA).

Data evaluarii: 21.01.2018

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

SOCIETATEA COMERCIALA WAGNER CONSTRUCT INVEST S.R.L. MARACINENI - ARGES

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
LICIU FLOREA
Legitimația Nr. 13665
Valabil 2018
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

Pagina de Titlu

Scrisoare de Transmitere

CUPRINS

1.2. CERTIFICAREA EVALUARII

Referitor la proprietatea imobiliara tip TEREN intravilan categorie folosinta – curti constructii situata in **LOC.CORABIA STR C.A.ROSETTI NR 54B JUD OLT ,** certific ,dupa cele mai bune cunostinte ale mele ca:

- afirmatiile prezentate şi sustinute în acest raport sunt adevarate şi corecte;
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi conditiile limitative descrise si sunt analizele, opiniile şi 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 influenţă legataa de partile implicate;
- nu am nicio părtinire legata de proprietatea de proprietatea care este obiectul acestui raport saul legata de partile implicate în aceast 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 şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională 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 -EI , EPI;
- proprietatea a fost inspectata în totalitate personal de catre mine – Liciu Florea - evaluator autorizat ANEVAR, în data de 19.01.2018;
- nicio altă persoană nu mi-a acordat asistenţă 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 **21.01.2018**, este estimată la valoarea **5967 euro** fara TVA

Evaluator autorizat ANEVAR

Liciu Florea

legitimatia nr. 13665

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
LICIU FLOREA
Legitimația Nr. 13665
Valabil 2018
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

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: wagner.evaluari@gmail.com

Evaluarea dreptului de proprietate asupra amplasamentului subiect a fost făcută cu maximă obiectivitate și inparțialitate 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 partinire legată de proprietatea care face obiectul acestui raport sau de părțile implicate în această evaluare.

Evaluatorul deține cunoștințele 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 DESEMNAT: **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 cu nr.cadastru 53376 situate în **Localitatea Corabia STR C.A.ROSETTI NR 54B Jud Olt.**

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 proprietăţii imobiliare subiect:

Proprietate imobiliară subiect este un amplasament, situat în **Localitatea Corabia STR C.A.ROSETTI NR 54B Jud Olt**, avand o suprafaţă 255 mp (255 mp conform măsurătorilor cadastrale). Proprietatea este înscrisă în Cartea Funciară a UAT Corabia cu nr. 53376,

La inspectia proprietatii nu am constatat diferente scriptic – faptic. suprafata masurata cadastru 255 mp

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

2.5 Tipul Valorii:

Pentru a servi scopului pentru care a fost întocmit - acela de a informa, precum şi pentru a răspunde solicitării destinatarului, tipul valorii estimat de prezentul raport este **valoarea de piaţă**.

Conform Standardului de Evaluare SEV 100 – Cadrul General, valoarea de piaţă este definită astfel: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere."

Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscal, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pierd valabilitatea.

Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuirea a valorii pe interese fractionale va invalida valoarea estimate.

2.6. Data Evaluării:

Concluziile asupra valorii de piata a fost determinate in contextul conditiilor pietei imobiliare specific 21.01.2018

Data evaluării :**21.01.2018**,
Curs de schimb: **1 Euro=4.6614 lei**
Data raportului: 21.01.2018

2.7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluării:

Pentru elaborarea acestui raport de evaluare am folosit sursele de informații credibile la care am avut acces. Am folosit toată documentația pusă la dispoziție de către proprietarul imobilului subiect și am facut demersuri pentru a obține informații utile și concludente pentru această lucrare.

Am discutat și intervievat atât agenții imobiliari ce ofertau proprietățile imobiliare alese drept compintravilan curti constructiie, cât și reprezentanții proprietarilor sau chiar proprietarii care au raspuns solicitărilor mele.

Am efectuat personal inspecția proprietății pe data de 19.01.2018, în prezența proprietarului. Am inspectat amplasamentul- nu am constatat diferente intre scriptic si faptic masurătoare efectuată în cadrul elaborării documentației topo-cadastrale de către Barbu Nicolae Sergiu. În cadrul inspecției efectuate personal, am verificat existența serviciilor de apă, canalizare, gaze, energie electrica. Am constat ca ele există la limita proprietatii și funcționează la data inspecției, însă nu imi asum responsabilitatea pentru autorizarea, adecvarea, contractele sau datoriile existente.

2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Pentru elaborarea prezentului raport am folosit urmatoarele surse de informare:

- Standardele ANEVAR de Evaluare a bunurilor - 2017 ;
- Informaţii furnizate de proprietar, de agenţiile imobiliare, cotidienele şi publicaţiile de profil privind oferte, chirii, tendinţe consemnate recent pe piaţa imobiliară locală (Surse de informaţii: www.google.ro/maps; www.ancpi.ro; www.imobiliare.ro; www.olx.ro, www.imobiliare.net, www.analizeimobiliare.ro; www.anuntul.ro, www.bizimobiliare.ro, www.imopedia.net; www.homezz.ro; www.gimo.ro; www.cbimobiliare.ro).
- Datele oferite de agenții imobiliari contactați și alți reprezentați ai proprietarilor în legătură cu proprietățile imobiliare alese drept compintravilan curti constructiie.
- Dovezi pentru atestarea dreptului de proprietate și documente descriptive ale imobilului:

- **Extras carte funciara nr 53376 din data 03.01.2018**
- **Plan amplasament scara 1/200**
- **Certificat urbanism nr 8/18.01.2018**

Documente prezentate in Anexe

2.9. Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si celelalte aprecieri din acest raport.

Raportul de evaluare s-a elaborat cu luarea în considerare a rezultatelor inspecţiei proprietaţii,a informaţiilor puse la dispoziţie de către client şi cu luarea în consideraţie a tuturor factorilor care au influenţă asupra valorii, fără omiterea deliberată a unor informaţii.

Evaluatorul a utilizat planuri puse la dispoziţie de proprietar şi documentaţii ce se regasesc ca anexe ale prezentului raport. Evaluatorul nu este responsabil de omiterea de către client a unor date şi informaţii referitoare la situaţia actuală a proprietaţii evaluate.

Planurile şi materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-şi facă o imagine referitoare la proprietate.

Indiferent de tehnicile sau modalitaţile utilizate pentru estimarea valorii finale specificate în raporul de evaluare, aceasta din urma este singura valoare pentru care evaluatorul îşi asumă responsabilitatea, preluarea unor valori parţiale din cadrul lucrării putând conduce la interpretări eronate.

Evaluatorul nu a testat instalaţiile. Evaluarea se bazează pe informatiile puse la dispoziţie de proprietar şi pe observaţiile constatate în urma inspecţiei directe. S-a considerat ca nu exista defecte ascunse care ar putea influenţa parerea evaluatorului asupra valorii proprietaţii.

Nu s-au inspectat acele părţi ale proprietăţii care sunt acoperite, ascunse sau inaccesibile şi evaluarea s-a făcut considerând că acestea coexistă în condiţii normale.

In absenţa unor informaţii privind aceste aspecte prezentate, evaluarea s-a făcut considerând ca nu sunt pierderi de valoare din aceste motive.

Analizele efectuate, opiniile şi concluziile sunt valabile numai în corespondenţă cu ipotezele şi ipotezele speciale arătate în raport, fiind analizate ca opinii şi concluzii profesionale obiective şi personale ale evaluatorului.

Raportul de evaluare nu certifica, nu garanteaza si nu confirma niciun document intrucat evaluatorul nu are competenta sa certifice supozitii, ipoteze sau concluzii altele decat opinia asupra valorii unui bun.

Estimarea valorii s-a bazat pe informatiile rezultate din acte si pe constatarile in urma inspectiei.

S-a realizat doar o inspectie vizuala a amplasamentului ce face obiectul evaluarii. Evaluatorul nu a efectuat masuratori sau alt tip de operatiuni pentru determinarea diverselor dimensiuni / suprafete.

Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Au fost evaluate doar drepturile intabulate, nu cele descrise in Contractul de Vanzare-Cumparare.

- SEV 230 Dreptul asupra proprietatii imobiliare
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile;
- SEV 400 Verificarea evaluării.

Prezentul raport de evaluare descrie și analizează proprietatea subiect conform standardelor, metodologiilor și regulilor impuse și explicate în GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, deoarece această proprietate se încadrează în categoria bunurilor imobile fiind un teren

2.12. Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în formă scrisă și este un raport de tip explicativ/descriptiv. În conținutul său sunt identificate și descrise dreptul de proprietate evaluat, proprietatea imobiliară subiect, clienții și destinatarii raportului, termenii de referință ai evaluării, date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare, situația juridică a proprietății imobiliare, terenul aferent. Raportul oferă, de asemenea și date de analiză a pieței imobiliare atât în general cât și în ceea ce privește piața specifică în care se integrează imobilul supus evaluării.

Structura raportului este conformă cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2017 și este dezvoltată respectând SEV 101 Termenii de referință ai evaluării și SEV 103 Raportare. Conform recomandărilor SEV 103 Raportare, "pentru a asigura compintravilan curti constructiiitatea, relevanţa şi credibilitatea, raportul va prezenta o descriere clară şi precisă a termenilor de referinţă ai evaluării, a scopului şi utilizării desemnate a acesteia şi va prezenta orice ipoteze, ipoteze speciale, incertitudini sau condiţiile limitative importante care influenţează în mod direct evaluarea." Datorită acestei raţiuni, prezenta lucrare conține și nu se limitează la elemente minime recomandate de SEV 101 Termenii de referință ai evaluării: identificarea şi competenţa evaluatorului, identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi, scopul evaluării, identificarea activului sau a datoriei subiect al evaluării, tipul valorii, data evaluării, documentarea necesară pentru efectuarea evaluării, natura şi sursa informaţiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea, ipoteze şi ipoteze speciale, restricţii de utilizare, difuzare sau publicare, declararea conformităţii evaluării cu SEV, abordarea în evaluare şi raţionamentul, valoarea sau valorile obţinute, data raportului de evaluare.

CAPITOLUL 3 . PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre aria de piata, oras,vecinatati si localizare

Corabia este un mic oraş-port situat în partea de sud a judeţului Olt, pe malul stîng al Dunării, aşezat pe o suprafaţă plană, cu bulevarde largi şi drepte, lucru ce îi dă un plus de modernism.

Oraşul este situat la limita de Sud a Cîmpiei Române, în subdiviziunea ce poartă numele de Cîmpia Caracalului, din Cîmpia Olteniei, fiind intersectat de următoarele coordonate geografice: paralela de 43 grade, 44 minute şi 5", latitudine Nordică şi meridianul de 24 grade, 30 minute şi 5", longitudine estică.

În componenţa oraşului intră satele Siliştoara, Tudor Vladimirescu, Vîrtop şi cartierele Valea Seacă, Corabia Veche şi Celei. Fără Celei, Vîrtop şi Tudor Vladimirescu, vatra locuibilă a oraşului este de 1064 ha, iar împreună cu terenul agricol, oraşul se întinde pe o suprafaţă de 9428 ha.

Are ca vecini la est comuna Gîrcov, la sud Dunărea, la vest comuna Orlea şi la nord comuna Vişina. Pe malul drept al Dunării se află provincia Plevna, Bulgaria.

Densitatea populaţiei în oraşul Corabia este de 238 locuitori/kmp, la nivelul anului 2011.Densitatea ca şi numărul populaţiei este într-o continuă scădere, ca urmare a depopulării cauzate de plecările în străinătate, lipsa locurilor de muncă şi scăderea natalităţii, întregul judeţ şi întreaga regiune în care ne aflăm confruntându-se cu astfel de problema

Grupa de vârstă cu ponderea cea mai mare este cea cuprinsă între 35 şi 49 de ani, unde întâlnim 3.614 persoane, iar ponderea cea mai mică o are grupa de vârstă peste 85 de ani unde întâlnim 186 de persoane. Din analiza situaţiei prezentate rezultă că numărul naşterilor a scăzut simţitor, iar populaţia este din ce în ce mai îmbătrânită.

Prăbuşirea economiei la nivel local a avut loc imediat după anul 1989, când marile întreprinderi (Tăbăcăria şi Fabrica de Zahăr) şi-au închis porţile din diverse motive

În urma analizei efectuate se poate observa că din totalul celor 290 de firme existente pe raza oraşului Corabia, ponderea cea mai mare o au firmele care desfăşoară activităţi comerciale.

Puncte forte localitate:

Suprafaţa teritorial administrativă a oraşului este de 12.685 ha, din care teren intravilan curti constructii 9.786 ha, păşune 245 ha, pădure 362 ha şi vii 88 ha; Existenţa condiţiilor şi tradiţiei pentru dezvoltarea activităţii agricole; Utilizarea redusă a pesticidelor şi îngrăşămintelor; Condiţii geografice (climatice, hidro-geologice, pedologice) favorabile pentru agricultură.

Putem trage o concluzie puterea de cumparare este in medie ,lucru care se observa si pe piata imobiliara .Ofertele de vanzare terenuri au preturi intre 7-22 euro/mp

Date referitoare la zona de amplasare a imobilului:

Subiect	Teren intravilan curti constructii
Scop evaluare	Estimare valoare de piata
Drept de proprietate transmis	Deplin
Conditii de finantare	La piata
Conditii de vanzare	Independent
Adresa	Oras Corabia Str C A Rosetti nr 54B
Amplasare	Zona centrala Oras Corabia
Suprafata	255 mp
Destinatia	Teren cu destinatie comercial-rezidentiala
Topografie	Plan
Forma	Neregulata
Utilitati	Energie electrica,retea gaze,apa si canalizare la limita proprietatii
Acces	Accesul se realizeaza din Str Popa Sapca cu trotuare amenajate cu iluminat public
Deschidere	Deschiderea lotului este de 9.8 ml
Situatia actual a terenului	Evaluare se face in ipoteza **Teren liber** situate in zona centrala a localitatii Corabia , zona mixta -comercial-rezidentiala cu imobile utiliate publica, comercial-rezidential blocuri de locuinte regim inaltime p+4E si comercial-rezidential case de locuit construite cat si terenuri libere Pe teren sunt edificate constructii inprejmuiri partiale
Indicatori urbanistici	POT max 80%
Vecinatati	Terenul are urmatorii vecini N –nr cad.50768/51887;S-alee acces domeniu public;E- nr cad 51887 si domeniu public;V- Posta Romana

Transport in comun	200 m statie autobuz traseu Maxi-taxi
Artere circulatie:	Dn 54
(sursa zgomot)	zona linistita nu sunt surse de zgomot
Utilitati:	Iluminat public,trotuare amenajate
Centre Comerciale	500 m Profi ; 2500 m Penny ; 100 m diverse magazine
Scoli	500 m Scola nr 3

Benzinarii	2.5 km Petrom ; 3 Km Lukoil
Restaurante/food	200 m Centru mai multe terase si restaurante
Politie/Pompieri	Politia Locala Corabia;1.4 km ; Grup Pompieri Visina 10 km
Colectare gunoi menajer	Pubela individual ridicare saptamanala
Tendinte	Zona mixta comercial-rezidentiala
Constructii Noi	In zona alaturata amplasament exista spatii comerciale ,case locuit si blocuri P+4
Nivel chirii	nu se inchiriaza , nu am identificat in piata imobile similar la inchiriere
Destinatie	Teren cu destinatie comercial-rezidentiala
Parcari Stradale	Nu sunt probleme cu parcarea.
Trafic	Trafic redus
Trafic pietonal	Trafic pietonal mediu
Apropiere de artere importante	Proprietatea imobiliata este situate langa o artera importanta Str C A Rosetti
Legaturi cu alte localiati	DN 54 CARACAL –CORABIA DN 54A CORABIA –BECHET

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
LICIU FLOREA
Legitimația Nr. 13665
Valabil 2018
Specializarea: EL, EPI
ANEVAR

3.2. Descrierea situatiei juridice:

Proprietatea ce face obiectul evaluării intrata in Patrimoniul Public Oras Corabia prin hotararea nr 30/26.04.2017, intabulare ANCPI in extras CF nr cad 53376 UAT Corabia

Evaluatorul nu are cunostinta de alte eventuale litigii care greveaza proprietatea de evaluata

Utilizarea actuala este de teren intravilan curti constructii

3.3. Descriere teren

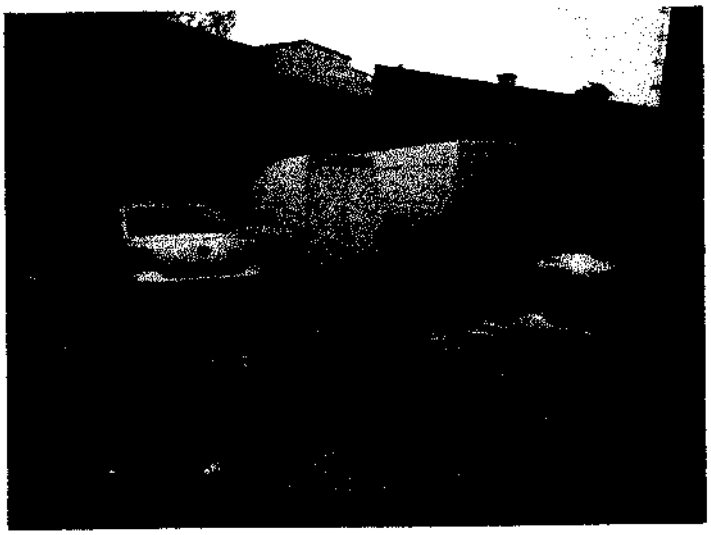
Acces teren se face din str Popa Sapca (alee), terenul are forma neregulata , pe teren fiind edificate constructii si imprejmuire partiala

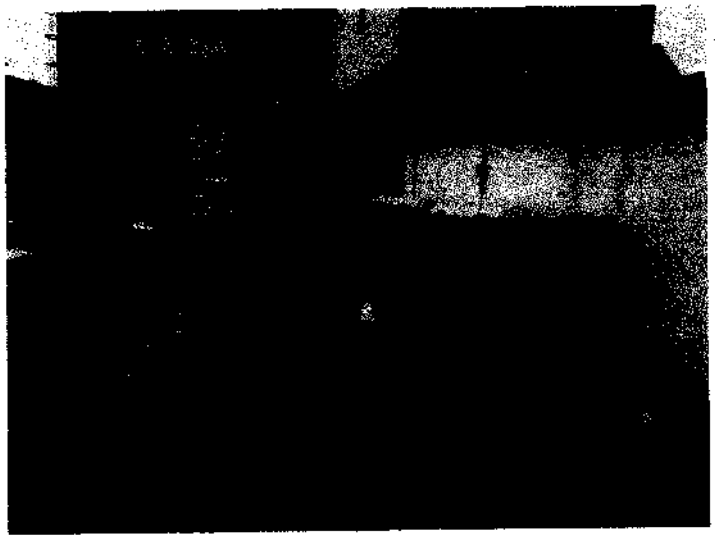
Cu ocazia inspectiei am constatat ca pe teren nu sunt trase utilitati iar bransarea la utilitati se poate face usor acestea fiind la limita de proprietate.

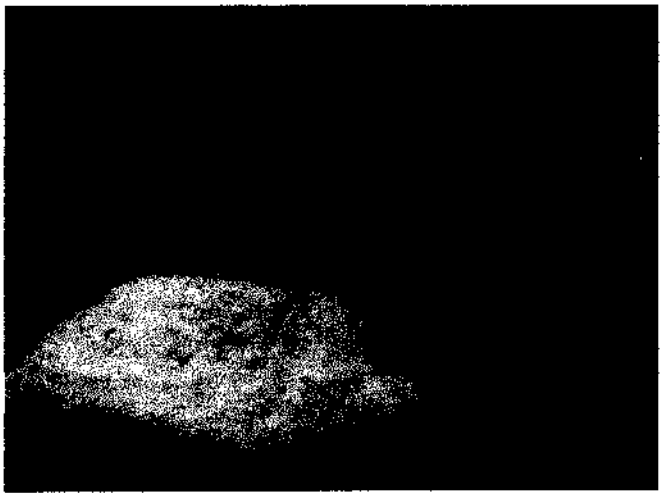
Terenul are urmatorii vecini N –nr cad.50768/51887;S-alee acces domeniu public;E- nr cad 51887 si domeniu public;V- Posta Romana

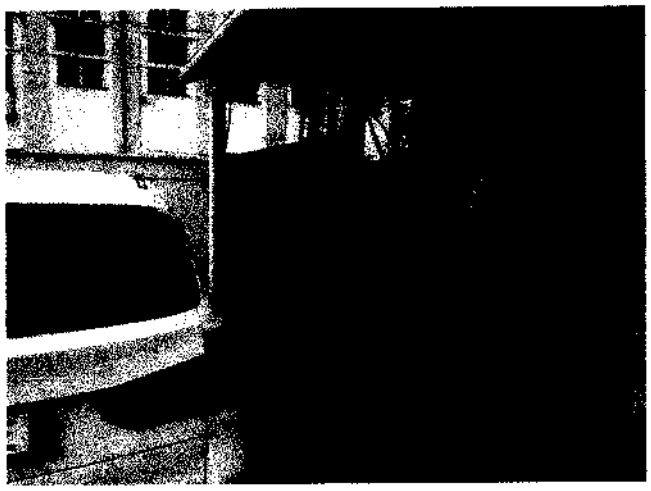
Apele pluviale sunt degajate natural spre santul de la margine strazii

Accesul la proprietate se face din Str Popa Sapca









3.4. Istoricul proprietății subiect

Proprietatea ce face obiectul evaluării intrata in Patrimoniul Public Oras Corabia prin hotararea nr 30/26.04.2017, Intabulare ANCPI in extras CF avem contract nr 53376

Evaluatorul nu are cunostinta de alte eventuale litigii care greveaza proprietatea de evaluata

Utilizarea actuala este de teren intravilan curti constructii

Terenul este imprejmuit partial cu gard fundatie beton si zidarie. Pe frontul stradal Str Popa Sapca este neimprejmuit

CAPITOLUL 4 . Analiza pietei imobiliare

În accepţiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piaţa imobiliară" este mediul în care proprietăţile imobiliare se pot comercializa, fără restricţii, între cumpărători şi vânzători, prin mecanismul preţului. Părţile reacţionează la raporturile dintre cerere şi ofertă dar şi la alţi factori de stabilire a preţului, după propria lor înţelegere a utilităţii relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile şi dorinţele personale, în contextul puterii de cumpărare.

În funcţie de tipul proprietăţii, analiza începe cu identificarea segmentului de piaţă adecvat şi a arealului în care se regăseşte acesta, continuând cu evidenţierea principalelor fapte semnificative, prezente şi istorice de pe acest segment

Analiza pieţei reprezintă procesul de identificare şi studiere a pieţei unui anumit bun sau serviciu.

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piaţă imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul şi tipul cererii, valoare proprietăţilor tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influenţată de cererea curentă.

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

In functie de nevoile , dorintele, motivatiile, localizarea,tipul si varta participantilor la piata , pe de o parte si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatea , pe de alta parte , s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare(comercial-rezidential,comercial,industrial , agricole, special). Aceastea . la randul lor pot fi impartite in piete mai mici specializate numite subpiete , aceasta fiind un process de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice piete, cunoscand permanent fluctuatii dar cu toate acestea trece printr-o perioada de crestere dupa o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu , de competitia bancilor in ceea ce priveste creditul ipotecar , de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini. Totodata nivelul dobanzilor la depozite mic impulsioneaza personanele fizice in optarea spre investitii imobiliare conservand economiile.

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

Terenul este situat intr-o zona centrala ,linistita a oras Corabia. Conform realitatii din teren este aplasat la 100 m de artera importanta Str C A Rosetti .proprietate de evaluat are vecini proprietati imobiliare pe trei laturi , avand o dechidere de 9.8 ml

Pe proprietatile invecinate sunt construite cladiri individulale de locuit cu regim de inaltime parter + etaj si proprietati imobiliare utilitate publica cat si blocuri de locuinte regim inaltime P+4

Am delimitat piata la Oras Corabia , piata imobiliara este formata din terenuri amplasamente libere in zona proprietatii de evaluat .

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 Popa Sapca**
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 simulare , concluzionad ca sunt definitorii pentru comparare. **Comp intravilan curti constructii C1, teren liber iar C2 teren cu constructie demolabila, C3 tern cu constructie(valoare teren prin extractie) iar C4 teren cu constructie demolabila**

Suprafata teren	mp	255	1,550	1,700	1,098	606
Pret de oferta/vanzare	EUR		548,250	21,800	29,000	17,000
Pret de oferta/vanzare unitar	EUR/mp		17	13	548	28
Tip oferta / vanzare			oferta imobiliara 2018	oferta imobiliara 2018	oferta imobiliara 2018	oferta imobiliara 2018
Ajustare	%		-20%	-10%	-20%	-20%
Valoare ajustare	EUR/mp		-3.40	-1.28	-5.28	-5.61
Pret negociat oferta/vanz	*EUR/mp*		*14*	*12*	*21*	*22*
[redacted]						
Detalii de proprietate transferabile		Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Conditii de finantare		plata cash	plata cash	plata cash	plata cash	plata cash
Conditii de vanzare		normale	normale	normale	normale	normale
Cheltuieli ancasate imediat dupa cumpparare		nu	nu	demolare	nu	demolare
Conditii de piata la data evaluarii		21.01.2017	21.01.2017	21.01.2017	21.01.2017	21.01.2017
Localizare		str. C.A Rosetti	Garaselor	Stirea Oceanului	OLTA VOIDA	Carpati
Suprafata	mp	123	1,550	1,700	1,098	606
Utilitati		toate	toate	toate	toate	toate
Caracteristici fizice		Bune	bune	bune	bune	bune
Front	m	9.8	31 m	35 m	40	19
	Report Stop	0.57	1.61	1.58	1.44	2.63

[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

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 dezvolatrea unei afaceri
- astfel de potențiali cumpărători există si 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 trebuiesc 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 numar mic

Terenuri amplasamente de dimensiuni pana in 200 mp la prêt de 18-25 euro/mp cu caracteristici similare cu proprietatea de evaluat sunt rare.Se observa pe piata locala o crestere a numarului de proprietati construite aflate la vanzare. Din analiza pietei se observa ca proprietatile oferite la vanzare sunt case vechi , parter cu teren intre 650 si 1200 mp.Pretul acestor proprietati este cuprins intre 25000 si 45000 euro functie de localizare si data PIF.Se observa ca marea majoritate a proprietatilor oferite la vanzare au suprafete de teren mari peste 700 mp.Oferta competitive reprezinta si numarul ridicat de proprietatii construita demolabile, cu suprafete construite cuprinse intre 50-85 mp. Din discutiile cu vanzatorii acestor immobile am desprins ca , costul demolarii si eliberarii terenului nu depaseste 8000 lei.

4.5. Interactiunea cererii cu oferta

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este mai mic decat cel al ofertei și avem de-a face cu o piață a cumparatorului, cu prețuri care tind să se scada pentru terenuri amplasamente de calitate in zone linistite cu suprafete pana in 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 9 si 25 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 unifamiliare. 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 chiriile 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 prêt mult prea mare.Pe termen lung piata are mecanisme proprii de reglare.Acestea isi vor demostra 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 putin 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 , fezabilafinanciar 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

Am analizat Certificatul de urbanism nr 8/18.01.2018 in care nu sunt prezentati indicatorii urbanistici POT si CUT 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.

Neflind 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 9.8 m adancime 8 m suprafata 255 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 constringeri 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 financiara

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 , $S_{construita}$=100 mp ,$S_{desfasurata}$=200 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 flind 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, concluzii valabile la data de 21.01.2018

-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 , $S_{construita}$=100 mp ,$S_{desfasurata}$=200 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 constructii suficiente si sigure.

Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii).

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, zonarea şi cea mai buna utilizare.

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

Sursele de informaţii pentru imobilele de comparaţie au fost de la agenţiile imobiliare colaboratoare si partial de la instituţiile şi persoanele direct implicate în tranzacţii.

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

Grila datelor de piata

Suprafata teren	mp	255	1,550	1,700	1,098	608
Pret de oferta/vanzare	EUR		548,350	21,800	29,000	17,000
Pret de oferta/vanzare unitar	EUR/mp		17	13	548	28
Sursa oferta/vanzare			[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Ajustare	%		-20%	-10%	-20%	-20%
Valoare ajustare	EUR/mp		-3.40	-1.28	-5.28	-5.61
Pret negociat oferta/vanz	***EUR/mp***		***14***	***12***	***21***	***22***
[illegible]						
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Localizare		str. C.A. Rosetti	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Suprafata	mp	123	1,562	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Utilitati		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Caracteristici fizice		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Front	m	9.8	31 m	35 m	40	15
	factori front	1	1.63	1.39	[illegible]	1.69
Acces		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Grad de ocupare		teren neconstruit liber	teren liber	teren liber	[illegible]	teren liber
Dezvoltari potentiale		rez/com	rezidential	rezidential	[illegible]	rezidential
Alte		intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
LICIU FLOREA
Legitimația Nr. 13665
Valabil 2018
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALĂ WAGNER CONSTRUCT INVEST S.R.L. BĂRĂCINENI - ARGEŞ

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 constructiie suficiente si sigure.

Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.

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 şi cea mai buna utilizare.

TEREN LIBER Sc=255 mp

Evaluare terenuri - Grile comparatia vanzarilor

Data evaluarii 21.01.2018

RON/EUR la data evaluarii 4.6614

		Teren str.C.A.ROSETTI NR 54B, Corabia				
	UM	Subiect de evaluat	C1	C2	C3	C4
Suprafata teren	mp	255	1,550	1,700	1,088	606
Pret de oferta/vanzare	EUR		28,350	21,800	29,000	17,000
Pret de oferta/vanzare unitar	EUR/mp		17	13	54B	28
Tip oferta / vanzare			oferta dec - 2017	oferta dec - 2017	oferta dec - 2017	oferta dec - 2017
Ajustare	%		-20%	-10%	-20%	-20%
Valoare ajustare	EUR/mp		-3.40	-1.28	-5.28	-5.61
Pret ajustat dupa tip oferta/vanz	***EUR/mp***		***14***	***12***	***21***	***22***
[redacted]						
Drepturi de proprietate transferate		integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare	%		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR/mp		13.6	11.5	21.1	22.4
Conditii de finantare		plata cash	plata cash	plata cash	plata cash	plata cash
Ajustare	%		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR/mp		13.6	11.5	21.1	22.4
Conditii de vanzare		normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare	%		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR/mp		13.6	11.5	21.1	22.4
Cheltuieli necesare finalizat dupa		nu	nu	demolare	nu	demolare

SOCIETATEA COMERCIALA WAGNER CONSTRUCT INVEST S.R.L. MĂRĂCINENI - ARGEŞ

[redacted] Evaluator Autorizat Liciu Florea Leg: 13665

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat LICIU FLOREA Legitimaţia Nr. 13665 Valabil 2018 Specializarea: EI, EPI ANEVAR

cumparare			0%	15%	0%	12%
Ajustare	%		0	1.7	0.0	2.6
Valoare ajustare	EUR/mp		13.6	13.3	21.1	25.0
Pret ajustat	EUR/mp					
Conditiile pietei (data evaluarii)		21/01/2018	21/01/2018	21/01/2018	21/01/2018	21/01/2018
Ajustare	%		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0	0
Pret ajustat	EUR/mp		13.6	13.3	21.1	25.0
Localizare		C.A.Rosetti	Corabia	Elena Doamna	Cuza Voda	Caracal
Ajustare	%		50%	50%	10%	10%
Valoare ajustare	EUR/mp		7	6.6	2.1	2.5
Pret ajustat	EUR/mp		20.4	19.9	23.2	27.5
Suprafata	mp	255	1,550	1,700	1,000	500
Ajustare	%		20%	20%	20%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		4.1	4	5	0
Pret ajustat	EUR/mp		24.5	23.9	27.9	27.5
Utilitati		toate	toate	toate	toate	toate
Ajustare	%		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat	EUR/mp		24.5	23.9	27.9	27.5
Forma		Neregulata	dreptunghiulara	dreptunghiulara	dreptunghiulara	dreptunghiulara
Ajustare	%		-15%	-15%	-15%	-15%
Valoare ajustare	EUR/mp		-4	-4	-4	-4
Front	m	18	31 m	35 m	40	15
	raport latime	2.04	1.61	1.43	1.25	2.00
Ajustare	%		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0	0
Acces		Asfalt	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Ajustare	%		10%	0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		2	0	0	0
Posibilitate racordare		latime strada peste 8m	latime 10m	latime 10m	latime 10m	latime 10m
Ajustare	%		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0	0
Destinatia prin PUG		locuinte/birouri	locuinte/birouri	locuinte/birouri	locuinte/birouri	locuinte/birouri
Ajustare	%		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0.0	0	0	0
Zona		Intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare	%		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0	0
Ajustare totala neta	EUR/mp		9.7	8.8	2.6	1.0
Procentul ajustarii net	% din pret piata		71%	74%	12%	4%
Ajustare totala bruta	EUR/mp		17.0	15.9	10.9	9.2
Procentul ajustarii brute	% din pret piata		125.0%	134.1%	51.9%	33.5%
Pret unitar ajustat	EUR/mp		23.3	20.3	23.7	23.4
Comparabila selectata		C4				
Valoare ajustata	EUR/mp	23.4				
Valoare piata	EUR	5,967				
Valoare piata	RON/mp	109.1				

Corectie pentru tip oferta sau tranzactie Comp[illegible] 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 ,C3, proprietati comp. utilizate, deoarece acestea sunt similar cu proprietatea de evaluat din punct de vedere ai celor cinci elemente de comparative specifice tranzactionarii.

C2- ajustare pozitiva 9.8% calculate prin costul de demolare al constructiei(Constructie 75 mpx40 Euro/mp=3000 Euro; 3000 Euro/1700mp=1.7 euro/mp)

C3-oferta teren si constructii

In anexe sunt pezentate fise cost constructii

Cost net constructii=26000 euro

Valoare oferta 55000 euro- cost net constructii 26000 euro=29000 euro

Valoare teren =29000 Euro- valoare oferta

C4- 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

C1 localizare mai slaba fata de subiect	Ajustare pozitiva	50%
C2 localizare mai slaba fata de subiect	Ajustare pozitiva	50%
C3 localizare mai slaba fata de subiect	Ajustare pozitiva	10%
C4 localizare mai slaba fata de subiect	Ajustare pozitiva	10%

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

Corectia pentru suprafata

C1 suprafata subiect/suprafata comp intravilan curti constructii	255/1550	**inferior**	Ajustare pozitiva	20%
C2 suprafata subiect/suprafata comp intravilan curti constructii	255/1700	**inferior**	Ajustare pozitiva	20%
C3 suprafata subiect/suprafata compintravilan curti constructii	255/1098	**inferior**	Ajustare pozitiva	20%
C4 suprafata subiect/suprafata compintravilan curti constructii	255/606	**inferior**	Ajustare pozitiva	10%

Valoarea corectiilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comp intravilan 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

Nu am plicat ajustari

Corectii pentru Acces

Am aplicat ajustare pozitiva 10% doar compintravilan curti constructiilei C1 aceasta avand acces pe drum pietruit nivelul ajustarii determinat cat percepe piata ca diferenta acces neamenajat. Am discutat cu un agent imobiliar in Corabia

Corectie pentru Dezvoltari potentiale

Nu am aplicat ajustari

Din analiza grila comparatii a rezultat un interval de valori cuprin intre 20.3-23.7 Euro/mp

Cea mai apropiata de caracteristicile proprietatii subiect este comparabila C4 care are si cele mai mici ajustari brute

Ajustare bruta Euro= 9.2 Euro/mp

Ajustare bruta % = 41%

Numar ajustari = 2

Rezultatul evaluarii:

In urma aplicarii metodei de evaluare s-a obtinut urmatoarea valoare :

Vpiata unitar =23.4 Euro/mp

Vpiata =5967 Euro

Vpiata unitar =109.1 Lei/mp

Vpiata =27815 lei (valoare rotunjita)

Valoarea nu include TVA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ANEVAR
Evaluator autorizat
LICIU FLOREA
Legitimația Nr. 13665
Valabil 2018
Specializarea: EI, EPI

SOCIETATEA COMERCIALA WAGNER CONSTRUCT INVEST S.R.L. MARACINENI-ARGES

CAPITOLUL 7. Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii

7.1 Analiza rezultatelor

Pentru proprietatea supusă evaluării, s-a adoptat valoarea estimată egală cu valoarea ajustata a proprietăţii C4, deoarece aceasta a fost ajustata doar pentru suprafata,si localizare având în vedere caracteristicile analizate.

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt urmatoarele: Metoda comparatiei directe .

VALOARE PROPRIETATE EVALUATĂ Abordarea prin PIATA	**5967 EUR** **23.4 Euro/mp**	**echivalent 27616 LEI**

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentată şi semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii**.

7.2 Concluzii asupra evaluarii

In conduzie, pe baza investigatiilor si analizelor efectuate, tinand seama de contextual actual al pietei imobiliare, de metodele de evaluare aplicate, relevanta lor,calitatea , cantitatea si credibilitatea informatiilor disponibile prezentate privind valoarea, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata a dreptului de proprietate** asupra imobilului analizat, situat in Oras Corabia STR C.A.ROSETTI NR 54B in suprafata de S=255 mp numar cadastral 53376 UAT CORABIA considerate valabila la data de 21.01.2018,

VALOAREA DE PIATA
5967 EURO
[illegible] 27616 Ron

În baza rezultatelor obtinute în cadrul **abordarii prin piata** aplicate, consider că, având în vedere că abordarea prin piata are un grad de relevanţă adecvat scopului evaluării, că ajustările ce au dus la rezultatul ei au fost determinate cu o precizie bună, prelucrand o cantitate însemnată de date de piaţă, consider că valoarea de piaţă a proprietăţii imobiliare, la data de 21.01.2018, **este :5967. Euro**

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU
Legitimaţia nr. 13665

A.N.E.V.A.R.
Ing. Liciu Florea

[redacted]

Incheiere Nr. 117149 / 07-12-2017

ANCPI

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

Dosarul nr. 117149 / 07-12-2017

ÎNCHEIERE Nr. 117149

Registrator: NICULINA ANDREI **Asistent:** AURA LIANA SCOABA

Asupra cererii introduse de ORAS CORABIA domiciliat in Loc. Corabia, Str Cuza- Voda, Nr. 54, Jud. Olt privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.H.C.L. nr. 30/26-04-2017 emis de Consiliul local Oras Corabia;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-
pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 53376
- se inscrie provizoriu dreptul de PROPRIETATE domeniul public mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORAS CORABIA, sub B.1 din cartea funciara 53376 UAT Corabia;

Prezenta se va comunica părților:
ORAS CORABIA
BARBU NICOLAE SERGIU

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

Data soluționării.
22-12-2017

Registrator,
NICULINA ANDREI
(parafa și semnătura)

Asistent Registrator,
AURA LIANA SCOABA
(parafa și semnătura)

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

SCOABĂ AURA LIANA
ASISTENT REGISTRATOR PRINCIPAL

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

ANCPI

Nr. cerere	117149
Ziua	07
Luna	12
Anul	2017
[redacted]	

1000538347709

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53376 Corabia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Corabia, Str C.A. Rosetti, Nr. 54B, Jud. Olt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53376	255	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
117149 / 07/12/2017	
Act Administrativ nr. H.C.L. nr. 30, din 26/04/2017 emis de Consiliul local Oras Corabia;	
B1 Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATEdomeniul public, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **ORAS CORABIA**, CIF:4716810	A1

C. Partea III. SARCINI .

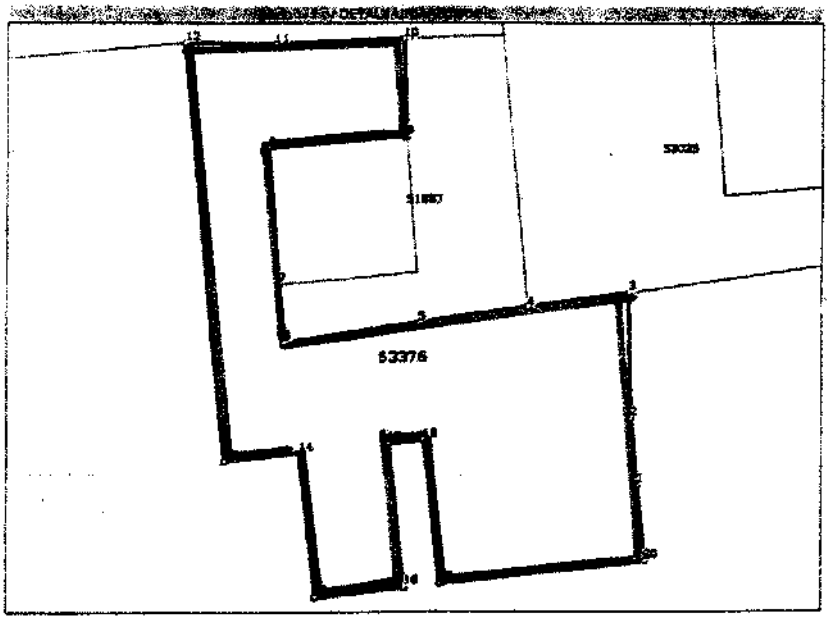
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53376	255	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	255	-	-	-	

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3,083
2	3	5,567
3	4	4,567
4	5	4,974
5	6	6,035
6	7	2,81

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
7	8	6.126
8	9	6.165
9	10	4.295
10	11	5.757
11	12	4.033
12	13	18.749
13	14	3.4
14	15	6.5
15	16	4.0
16	17	6.5
17	18	1.581
18	19	6.5
19	20	9.245
20	1	3.376

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211

Data soluţionării,
22-12-2017
Data eliberării,
03/01/2018

Asistent Registrator,
AURA LIANA SCOABĂ
(parafă şi semnătura)

SCOABĂ AURA LIANA
ASISTENT REGISTRATOR PRINCIPAL

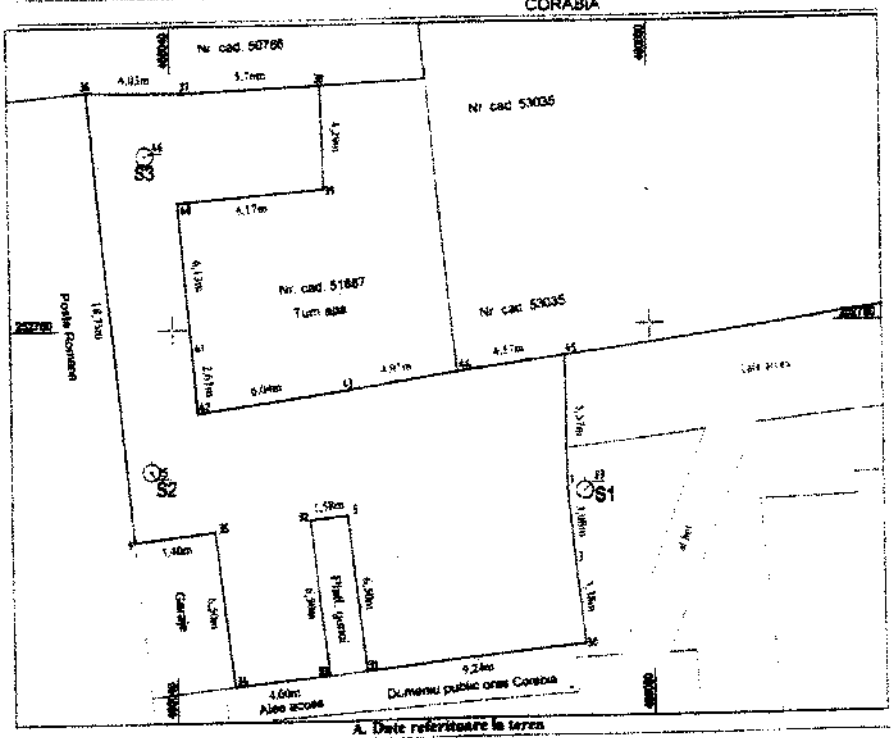
Referent,
MOCEANU MARIA
(parafă şi semnătura)

Anexa nr.1 35

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
53376	256mp	intravilan, str. C.A.Rosetti, nr.54B, loc. Corabia, jud Olt
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		CORABIA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	255	
Total		255	Imprejmuire construita la N, E, V si limita convenuta la S

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 256 mp

Suprafata din act = 255 mp

Executant BARBU NICOLAE SERGIU

Confirm executarea inaintarea in teren, concordanta masurori documentatiei cadastrale si formularului de identificare cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data 17.11.2017

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata a evidentei imobiliare cadastrale

21.12.2017

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara - Olt
STEFAN MARIANA
Inginer

Semnatura si parafa

Data

Stampila BCPI

ComparabilaC2

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

100 000 lei

Trimite mesaj

0761 716 754

Corabia, judet Olt
Vezi pe harta

Grigore
pe site din mai 2017

Anunturile utilizatorului

Imobiliare+ pamant

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

Promovează anunțul Actualizează anunțul

Oferit de	Proprietar	Camere	3 camere
Suprafata utila	1 700 m²		

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

Raportează Tipărește

Comp 3

https://homezz.ro/casa-solida-stil-arhitectural-domnesc-ultracentral-1016167.html

VÂNZARE

Casa solida stil arhitectural domnesc ultracentral

55.000 EUR

A 1016167

Zona	Ultracentral	Număr camere	5	Suprafață utilă	225 m²
Suprafață teren	900 m²	An finalizare construcție	1950	Stare proprietate	Bună
Mobilat/Utilat	Complet				

De vânzare casă solidă de cărămidă, în stil architectural domnesc, situată ultracentral în orașul Corabia, cu 5 camere semidecomandate, 2 intrări, cu suprafața construită de 162 mp, cu pod cât suprafața casei, mobilată, baie, bucătărie, 2 holuri, cămară și o anexă de locuit din cărămidă cu 2 camere și o verandă, de 70 mp, cu pod și pivniță dublu compartimentată și dublă aerisire de 12 mp, teren de 900 mp cu viță de vie, pomi fructiferi, plantație de smochini, grădină de legume, garaj din cărămidă acoperit cu placă de beton de 20 mp, 2 magazii de lemn, curte largă de peroat mai multe mașini, gard din fier forjat solid cu stâlpi de cărămidă roșie la frontul stradal. A fost renovată recent exterior și acoperișul de tablă complet înlocuit. Front stradal 40 m.
Suprafața totală a proprietății 1098 mp.
Utilități; canalizare și energie electrică racordate la rețea, cablu tv, bazin de rezervă pentru apă, apometru, fântână și fosă septică, rețea de gaze cu conducta principală în fața casei (se poate racorda cu ușurință), sobe de teracotă, cu gravură deosebită.
Școala, liceu, centru comercial , spital, policlinica, primăria orașului în apropiere, fiind situată pe strada principală, cu access direct în curte inclusiv cu mașina. Proprietar cu acte finalizate.

Tel 0760809941

ComparabilaC4

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

81 000 lei

Negociabil

Contact prin Standard

0744 135 516

Corabia, judet Olt
Vezi pe harta

Paraschiv Ionut
De la data de iul 2016

Anunturile utilizatorului

Raportează

Tipărește

Casa si teren Corabia

Corabia, judet Olt Adaugat la 17:06, 12 decembrie 2017. Numar anunt: 1250.14605

Promovează anunțul Actualizează anunțul

Tipul clădirii	Agenție	Cartier	3 camere
Suprafața utilă	128 m²		
Funcțiune	Caut/ofer "Casa" cu/fără credit ipotecar de la OTP Bank		

Tip imobil: casa si teren

Adresa imobil: [redacted]

Suprafata teren 605 mp.

Utilitati existente: energie electrica

Constructie 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

Data evaluarii: 21.01.2018 /
Coef.de corectie pentru dist
/
Coef. corectie manopera
Gra

RAPORT DE EVALUARE nr. 1

Beneficiar raport: UAT Corabia Destinatar:
Proprietate Evaluata: ,

FISA NR. 1 - Casa

[redacted]

Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8
1	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subsol	S	162	309,72	50.174,64	100
2	8ZBCA24PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie BCA 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd	S	162	505,97	81.957,14	100
3	INVTZ	Invelitoare tabla zincata pe sarpanta din lemn ecarisat; include si costul igheaburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	S	162	5481,90	42.427,80	100
4	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuieli tip strop)		mpAd	S	162	774,52	125.472,24	100
5	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	S	162	72,49	11.743,38	100
6	CALAWC	Cada fonta + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	S	1	3.465,81	3.465,81	100
		TOTAL FISA						**315.251**	

Nota:

- **Cost unitar indexat** este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este i coef.pt.dist.transp.si manopera

- **TVA (col.7)** reprezinta cota de TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

[redacted]

Evaluator Autorizat Liciu Florea Leg: 13665

- **Sursa informatiei**: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, "Metoda costurilor segregate" / IROVAL

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2017-2018) - **www.kosturi.ro** - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator (Seria 001159BI, nr.08301/2016)

Data evaluarii: 21.01.2
Coef.de corectie pentru dis
Coef. corectie mar

RAPORT DE EVALUARE nr. 1

Beneficiar raport: UAT Corabia Destinatar:
Proprietate Evaluata: ,

FISA NR. 1 - Anexa

Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6
1	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subsol	S	70	309,72	21.680,40
2	8ZBCA24PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie BCA 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd	S	70	505,97	35.417,90
3	INVTZ	Invelitoare tabla zincata pe sarpanta din lemn ecarisat, include si costul jgheaburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	S	70	5481,90	18.333,00
4	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la bale si bucatarie, fatade tencuite (tencuieli tip strop)		mpAd	S	70	774,52	54.216,40

[redacted]

Evaluator Autorizat Liciu Florea Leg: 13665

5	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi	mpAd	S	70	72,49	5.074,30	100
		TOTAL FISA					**134.722**	

Note:

- **Cost unitar Indexat** este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, i si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera

- **TVA (col.7)** reprezinta cota de TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- **Sursa Informatiei**: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre speciale";4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2017-2018) - **www.kosturi.ro** - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator (Seria 001159

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
NICOLETA MARIA MANOR

SECRETAR
DOMNICA TĂNIȚICĂ

ANEXA NR. 5 LA HCL CORABIA NR 33/30.03.2011

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 concesionarii nr. .....din ..... , s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

CAPIT OLUL 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: ..... ;

CAPIT OLUL III: T ermenul

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.

CAPIT OLUL IV: Redeventa

Art. 3

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

CAPIT OLUL 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.

CAPIT OLUL VII: Obligatiile partilor - clauze stabilite în conditiile caietului de sarcini

Art. 7: Obligatiile concesionarului

(1) Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficace 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.

CAPIT OLUL 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 prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competenta instanta de judecata;

c) în cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere unilaterala si fara somatie de catre concedent, cu plata unei despagubiri în sarcina concesionarului;
d) în cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere de catre instanta de contencios administrativ , cu plata unei despagubiri în sarcina concedentului;
e) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau în cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri;
f) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege.
(2) La încetarea, din orice cauza, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate dupa cum urmeaza:
a) bunuri de retur .....;
b) bunuri proprii .....
CAPIT OLUL IX: Clauze contractuale referitoare la împartirea responsabilitatilor de mediu între
concedent si concesionar
Art. 10
.....
CAPIT OLUL X: Raspunderea contractuala
Art. 11
Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage raspunderea contractuala a partii în culpa.
CAPIT OLUL XI: Litigii
Art. 12
(1) Solutionarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizeaza potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificarile ulterioare.
(2) Pentru solutionarea eventualelor litigii, partile pot stipula în contractul de concesiune clauze compromisuri.
CAPIT OLUL XII: Alte clauze (de exemplu: clauze de reziliere conventionala, clauze penale)
Art. 13
Potrivit art.51 alin.(1) din OUG nr.54/2006 clauzele cuprinse in documentatia de atribuire si caietul de sarcini fac parte integranta si din contractul de concesiune ce se va incheia
CAPIT OLUL XIII: Definitii
.....
Art. 14
(1) Prin forta majora, în sensul prezentului contract de concesiune, se întelege o împrejurare externa cu caracter exceptional, fara relatie cu lucrul care a provocat dauna sau cu însusirile sale naturale, absolut invincibila si absolute imprevizibila.
(2) Prin caz fortuit se întelege acele împrejurari care au intervenit si au condus la producerea prejudiciului si care nu implica vinovatia paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile fortei majore.
Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în .....exemplare.

Concedent, ... Concesionar,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
NICOLETA MARIA MOHOR

SECRETAR,
DOSPINESCU TAMARA