

HOTĂRÂRE

Ref. la aprobare concesionare teren

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

- Proiectul de hotărâre nr. 2779/28.02.2018 inițiat de primarul orașului Corabia;
- Raportul nr. 3554/13.03.2018 al Serviciului A.P.L și Biroului Urbanism;
- Raportul de evaluare întocmit de SC Wagner Construct SRL înregistrat sub nr. 2556/23.02.2018;
- Cartea Funciară nr. 53396 număr cadastral nr. 53396;
- 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;
- Certificat de urbanism de informare nr.28, 29/07.02.2018;
- 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 terenul intravilan în suprafață totală de 120 mp împărțit în două loturi de 60 mp fiecare, aparținând domeniului public al orașului Corabia, situat în Corabia str. Popa Șapcă, identificat conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, având ca destinație amenajare patiserie și pizzerie .

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. - 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, 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**

**CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR,
TÂNTICA DOSPINOIU**

NR. 34/30.03.2018

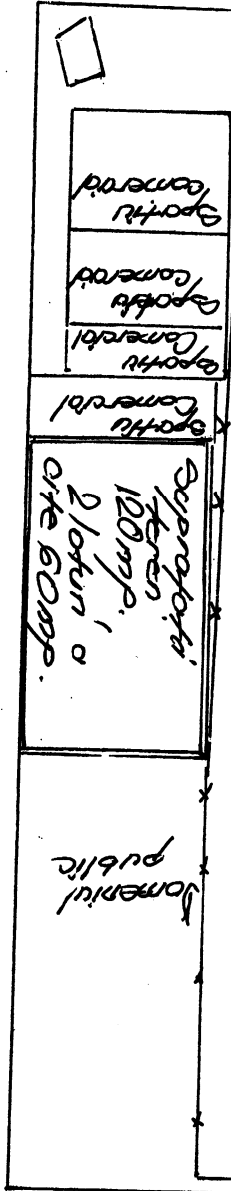
Prezenta hotărâre a fost adoptată astfel:

- voturi pentru 14
- voturi contra 0

Plan de amplasament al
 delimitare
 str. Topa Bopca T.N.
 Loc. Corabia - Jud. OH.



str. Tudor Vladimirescu



str. Topa Bopca

str. Cuza Voda

Informații Coste
 Ing. Bopca Coste

Catedrala
 Sf. Treime
 Nr. cad. 12329

comercial public

Suprafata
 teren
 120 mp, a
 loturi a
 cate 60 mp.

comercial
 aparth
 comercial
 aparth
 comercial
 aparth
 comercial

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
 NICOLETA MIHAILA MARON
 Marton M.

SECRETAR
 BURLINARIU ANICA

NR. 34/30.03.2018

ANEXA NR. 1 LA HCL CADABRIA

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE
a concesiunii terenului in suprafata totala de
120 mp,avand nr.cadastral 53396 si 53397 .

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 de
constructii cu destinatia de patiserie si pizzerie in termen de
24 luni de la data incheierii contractului de concesiune**, o
suprafata de teren de 120 mp,compusa din doua loturi a cate 60
mp, situate in Corabia,str.Popa Sapca,avand nr.cadastrale 53396 si
respectiv 53397,identificate in planul de amplasament si delimitare
a imobilului scara 1:500 anexa la raportul de evaluare
nr.2556/23.02.2018 intocmit de catre Wagner Construct Invest
SRL Maracineni .

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 312,00 lei pentru fiecare lot de teren.

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

1.OBIECTUL CONCESIUNII .

A.Obiectul licitatiei in vederea concesiunii il constituie doua suprafete de teren de cate 60 mp,avand nr.cadastral 53396 si 53397.

Terenurile apartin domeniului public al orasului Corabia.

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

A.Terenurile concesionate vor avea ca destinatie **amenajarea de constructii cu destinatia de patiserie si pizzerie in termen de 24 luni de la data incheierii contractului de concesiune**,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,creand totodata si locuri de munca.

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 312,00 lei pentru fiecare lot de teren,corespunzator*

unei valori de 27,9 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 sau juridica 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 312 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 sau cod unic de inregistrare (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 incheiat, in masura in care partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia in conditiile prevazute de lege;

b) în cazul în care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri 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 somație de către concedent, cu plata unei despăgubiri 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 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 scrisă, fără plata unei despăgubiri;

f) în cazul în care concesionarul intră în procedura de insolvență sau faliment, prin rezilierea unilaterală și fără somație a contractului de concesiune de către concedent;

VI . INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI 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.

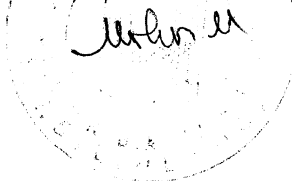
VIII.UTILIZAREA CAILOR DE ATAC

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 MORAR



SECRETAR,
DOSPINOIU TANICA

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the Secretary, Dospinoiu Tanica.

ANEXA NR 3 LA HCL CORABIA
NR. 34/30.03.2018

Wagner
Construct Invest

D. E. Florescu



RAPORT NR. 3 /16.02.2018

RAPORT DE EVALUARE

Terenuri intravilan-curti constructii S=60 mp
Domeniu Public- Nr Cad: 53397/53396 UAT Corabia
STR POPA SAPCA Loc Corabia jud Olt

CLIENT: UAT CORABIA JUD. OLT

UTILIZATOR DESEMNAT: UAT CORABIA JUD. OLT

DATA EVALUĂRII: 16.02.2018

DATA RAPORTULUI: 16.02.2018

Evaluator:

SC WAGNER CONSTRUCT INVEST SRL

Ing.LICIU CIPRIAN – EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU A.N.E.V.A.R. LEG.18769

Comuna Maracineni , Sat Argeselu , Nr.12 A , Jud Arges

Tel: 0723.185.732 ; wagner.evaluari@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE

Terenuri intravilan-curti constructii S=60 mp
Domeniu Public- Nr Cad: 53397/53396 UAT Corabia
STR POPA SAPCA Loc Corabia jud Olt

CLIENT: UAT CORABIA JUD. OLT

UTILIZATOR DESEMNAT: UAT CORABIA JUD. OLT

DATA EVALUĂRII: 16.02.2018

DATA RAPORTULUI: 16.02.2018



Evaluator

SC WAGNER CONSTRUCT INVEST SRL

Ing.LICIU CIPRIAN – EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU A.N.E.V.A.R. LEG.18769

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 CIPRIAN , in calitate de evaluator autorizat specializare, EPI ,legitimatie nr 18769 ,raspund solicitarii dumneavoastra de a efectua un raport de evaluare a dreptului de proprietate asupra TEREN situat în **CORABIA , STR POPA SAPCAJUD OLT** Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara mai sus mentionata care este amplasat in **CORABIA , STR POPA SAPCA JUD OLT** avand o suprafata de 60 mp din acte ,60 din masuratori imprejmuit cu toate utilitatile la limita proprietatii

Dreptul de proprietate asupra terenurilor ce face obiectul raportului de evaluare apartine lui UAT Corabia Domeniu Public , conf hotarare nr 1355/27.12.2001si CF nr 53397/53396,

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 15.02.2018

Culegerea datelor aferente si informatiilor necesare a fost facuta in intrevalul 15.02.2018

Data efectiva a evaluarii este 16.02.2018

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 și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Națională 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 4.6595 LEI/EUR (cursul din 16.02.2018). 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 STR POPA SAPCA JUD OLT nr cad 53397/53396**

Data evaluarii: 16.02.2018

Valoare de piata nr cadastru 53396 :**1673 EURO**, echivalent a 7800. LEI (fără TVA).

Valoare de piata nr cadastru 53397 :**1673 EURO**, echivalent a 7800. LEI (fără TVA).

Data evaluarii: 16.02.2018

EVALUATOR AUTORIZAT A.N.E.V.A.R.
Legitimția nr. 18769



Ing. Liciu CIPRIAN



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

1.1. SINTEZA RAPORTULUI

Tipul proprietatii: Teren S=60 mp Deschidere 13.7 ml

Localizare: CORABIA STR STR POPA SAPCA JUD OLT

Proprietar: UAT CORABIA-Domeniu Public

Descrierea imobilului: Teren S=60 mp Deschidere 13.7 ml Imprejmuit partial

Client: UAT Corabia Jud OLT

Scopul evaluarii: Informarea clientului asupra valorii de piata în vederea Concesionarii

Valoare: Valoarea de piata

Dreptul evaluat: Drept de proprietate deplin

Situația terenului: Conform actelor de proprietate suprafata de teren este de 60 mp

Data evaluarii: 16.02.2018

Abordarea prin piata:

Vpiata unitar =27.9 Euro/mp

Vpiata = 1673 Euro

Vpiata unitar =130 Lei/mp

Vpiata =7800 lei (valoare rotunjita)

Numar cadastru	Valoare de piata unitar lei	Valoare de piata unitar Euro	Valoare de piata lei	Valoare de piata Euro
Nr.cad. 53396	130	27.9	7800	1673
Nr.cad. 53396	130	27.9	7800	1673

Valoarea nu include TVA

Evaluator autorizat ANEVAR

Liciu CIPRIAN

Legitimatia nr. 18769



1.2. CERTIFICAREA EVALUARII

Referitor la proprietatea imobiliara tip TEREN intravilan categorie folosinta – curti constructii situata in **LOC.CORABIA STR STR POPA SAPCA 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 CIPRIAN este membru autorizat ANEVAR -EI , EPI;
- proprietatea a fost inspectata în totalitate personal de catre mine – Liciu CIPRIAN - evaluator autorizat ANEVAR, în data de 19.01.2018;
- 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 **16.02.2018**, este estimată la valoarea **1673 euro** fara TVA

Evaluator autorizat ANEVAR

Liciu CIPRIAN

legitimatia nr. 18769



CAPITOLUL 2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

EVALUATOR: Liciu CIPRIAN membru autorizat ANEVAR, specializarea , EPI

Legitimatie ANEVAR: NR.LEG. 18769

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 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 acest lucrări.

Pentru elaborarea acestui raport, evaluatorul nu a primit asistență profesională semnificativă din partea vreun 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 acest 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 informării **CLIENT-UAT CORABIA** asupra **valorii de piata** a proprietatii imobiliare cu nr.cadastru 53397/53396 situate în **Localitatea Corabia STR STR POPA SAPCA Jud Olt.**

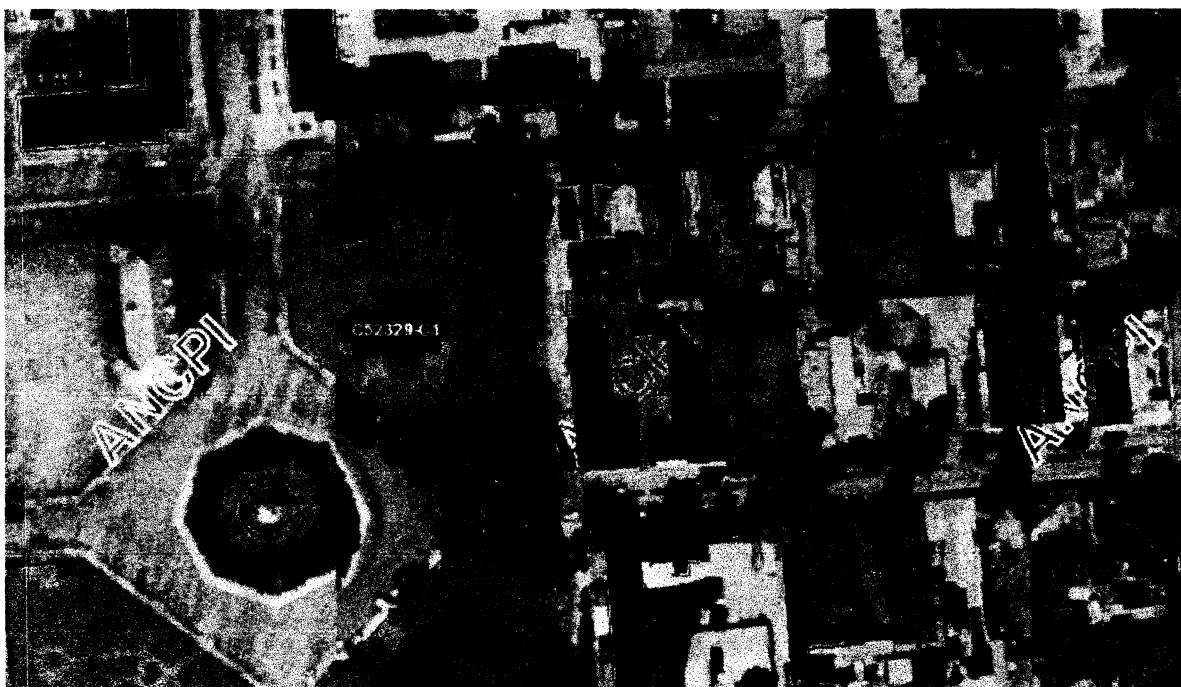
Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decat cel declarat; evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea niciodata si in nicio alta circumstanta sau context in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect:

Proprietate imobiliară subiect este un amplasament, situat în **Localitatea Corabia STR STR POPA SAPCA Jud Olt**, avand o suprafață 60 mp (60 mp conform măsurătorilor cadastrale). Proprietatea este înscrisă în Cartea Funciară a UAT Corabia cu nr. 53397/53396,

La inspectia proprietatii nu am constatat diferente scriptic – faptic. suprafata masurata cadastru 60 mp

Pentru a servi scopului acest 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 și pentru a răspunde solicitării destinatarului, tipul valorii estimat de prezentul raport este **valoarea de piață**.

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

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscal, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pierd valabilitatea.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuirea a valorii pe interese fractionale va invalida valoarea estimate.

2.6. Data Evaluării:

Concluziile asupra valorii de piață a fost determinate în contextul condițiilor piet imobiliare specific 16.02.2018

Data evaluării : **16.02.2018**,

Curs de schimb: **1 Euro=4.6595**

Data raportului: 16.02.2018

2.7. Documentarea necesară 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 făcut demersuri pentru a obține informații utile și concludente pentru această lucrare.

Am discutat și interviuat atât agenții imobiliare ce ofereau proprietățile imobiliare alese drept compintravilan curți construcție, cât și reprezentanții proprietarilor sau chiar proprietarii care au răspuns solicitărilor mele.

Am efectuat personal inspecția proprietății pe data de 19.01.2018, în prezența proprietarului. Am inspectat amplasamentul- nu am constatat diferențe între scriptic și faptic măsurătoare efectuată în cadrul elaborării documentații topo-cadastrale de către Barbu Nicolae Sergiu. În cadrul inspecției efectuate personal, am verificat existența serviciilor de apă, canalizare, gaze, energie electrică. Am constatat că ele există la limita proprietății și funcționează la data inspecției, însă nu îmi 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 următoarele surse de informare:

- Standardele ANEVAR de Evaluare a bunurilor - 2017 ;
- Informații furnizate de proprietar, de agențiile imobiliare, cotidienele și publicațiile de profil privind oferte, chirii, tendințe consemnate recent pe piața imobiliară locală (Surse de informații: www.google.ro/maps; www.ancpi.ro; www.imobiliare.ro; www.olx.ro; www.imobiliare.net; www.analizmobiliare.ro; www.anuntul.ro; www.bizimobiliare.ro; www.imopedia.net; www.homezz.ro; www.gimo.ro; www.cbimobiliare.ro).
- Datele oferite de agenții imobiliare contactați și alți reprezentanți ai proprietarilor în legătură cu proprietățile imobiliare alese drept compintravilan curți construcție.
- Dovezi pentru atestarea dreptului de proprietate și documente descriptive ale imobilului:

- **Extras carte funciara nr 53397/53396 din data 25.01.2018**
- **Plan amplasament scara 1/500**
- **Certificat urbanism nr 29/07.02.2018**
- **Certificat urbanism nr 29/07.02.2018**

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 inspecţi proprietăţii, 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 proprietăţii 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 modalităţile utilizate pentru estimarea valorii finale specificate în raportul 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 informaţiile puse la dispoziţie de proprietar şi pe observaţiile constatate în urma inspecţi directe. S-a considerat ca nu exista defecte ascunse care ar putea influenţa parerea evaluatorului asupra valorii proprietăţii.

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 informaţiile rezultate din acte si pe constatarile in urma inspectii .

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.

Suprafetele considerate se bazeaza pe valorile inscrise in Extras Carte Funciara daca acesta a fost pus la dispozitia evaluatorului datele si releveul proprietatii puse la dispozitie de client.

Valoarea raportata este conditionata de ipotezele de lucru, orice modificare se reflecta direct in valoare.

Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezent evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cat mai exacta a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate.

Previziunile și estimările in prezentul raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieții

Previziunile, proiecțiile și estimările conținute aici se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și a ofert anticipate pe termen scurt și pe o economie de piață stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți.

În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii proprietății supusă evaluării și nu au fost omise în mod deliberat niciun fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existent și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință

Se presupune o detinere responsabila a proprietatii

Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism de mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate ,descrisa si luata in considerare in acest raport.

Evaluarea se face in ipoteza in care starea proprietatii la data evaluarii coincide cu starea proprietatii la data inspectii .

Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul nu a verificat autenticitatea actelor juridice puse la dispoziție de clientul evaluării.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Conținutul acestui raport este confidențial și poate fi utilizat numai de către destinatarul lucrării în scopul precizat la în capitolul 2 la punctele 2 și 3. Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță.

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate de către client și/sau utilizatorul desemnat fără acordul prealabil al evaluatorului.

Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra form și contextului în care ar putea să apară. De asemenea, intrarea în posesia unui tert a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizat de către evaluator și identificat explicit ca utilizator desemnat.

2.11. Declarația de conformitate

În calitate de evaluator autorizat, elaborator al prezentului raport de evaluare, pe care îl semnez, declar că acesta a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2017 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Am respectat codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, respectiv principiile integrității, obiectivității, independenței, imparțialității, confidențialității (am respectat confidențialitatea informațiilor obținute ca urmare a relațiilor profesionale și nu am divulgat astfel de informații terților fără a avea autoritatea specifică și nu am folosit informațiile în avantajul personal sau al unor terțe părți), competenței profesionale și comportamentului profesional.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unor anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de proprietate, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în întregime respectând și utilizând Standardele de Evaluare ANEVAR 2017, conformitatea acestuia cu standardele menționate fiind necesară atât pentru a dovedi autenticitatea și calitatea sa, precum și eficiența de a servi scopul pentru care a fost elaborat.

Standardele Internaționale de Evaluare sunt elaborate pentru a fi aplicate unui spectru larg de evaluări, inclusiv pentru o verificare a evaluării, caz în care verificatorul ar putea să nu fie solicitat să prezinte concluzia sa proprie asupra valorii. Serviciile de evaluare, precum și munca depusă pentru efectuarea lor trebuie să fie adecvate pentru scopul desemnat.

În calitatea mea de evaluator autorizat ANEVAR, specializare , EPI, legitimație nr. 18769 am respectat reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2016, ghidându-mă în elaborarea prezentelor lucrări pe următoarele:

- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 Implementare
- SEV 103 Raportare;
- SEV 104 Tipuri ale Valorii

- 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 destinarii 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 constructiitate, relevanța și credibilitatea, raportul va prezenta o descriere clară și precisă a termenilor de referință ai evaluării, a scopului și utilizării desemnate a acest a și va prezenta orice ipoteze, ipoteze speciale, incertitudini sau condițiile limitative importante care influențează în mod direct evaluarea." Datorită acest rațiuni, prezenta lucrare conține și nu se limitează la elemente minime recomandate de SEV 101 Termenii de referință ai evaluării: identificarea și competența evaluatorului, identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați, scopul evaluării, identificarea activului sau a datori subiect al evaluării, tipul valorii, data evaluării, documentarea necesară pentru efectuarea evaluării, natura și sursa informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea, ipoteze și ipoteze speciale, restricții de utilizare, difuzare sau publicare, declararea conformității evaluării cu SEV, abordarea în evaluare și raționamentul, valoarea sau valorile obținute, 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 Cîmpii Române, în subdiviziunea ce poartă numele de Cîmpia Caracalului, din Cîmpia Olteni , 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 Cel . Fără Cel , 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 populaţi în oraşul Corabia este de 238 locuitori/kmp, la nivelul anului 2011.Densitatea ca şi numărul populaţi 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 vîrstă 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 vîrstă peste 85 de ani unde întâlnim 186 de persoane. Din analiza situaţi prezentate rezultă că numărul naşterilor a scăzut simţitor, iar populaţia este din ce în ce mai îmbătrînită.

Prăbuşirea economi 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 analiz 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 construcţii 9.786 ha, păşune 245 ha, pădure 362 ha şi vii 88 ha; Existenţa condiţiilor şi tradiţi 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 POPA SAPCA
Amplasare	Zona centrala Oras Corabia
Suprafata	60 mp
Destinatia	Teren cu destinatie comercial
Topografie	Plan
Forma	DREPTUNGHIULAR
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 13.7 ml
Situatia actuala a terenului	Evaluare se face in ipoteza Teren liber situate in zona centrala a localitatii Corabia , zona mixta -comercial-rezidentiala cu imobile utilitate 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.53396;S-TROTUAR domeniu public;E- STRADA POPA SAPCA domeniu public;V- NR CAD 52329

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	200 m Profi ; 2500 m Penny ; 100 m diverse magazine
Scoli	300 m Scola nr 3

Benzinari	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	NIVEL CHIRII SPATII COMERCIALE CUPRINS INTRE 2-6 EURO/MP
Destinatie	Teren cu destinatie comercial
Parcari Stradale	Nu sunt probleme cu parcare.
Trafic auto	Trafic redus
Trafic pietonal	Trafic pietonal intens
Apropiere de artere importante	Proprietatea imobiliata este situata langa o artera importanta Str POPA SAPCA SI T VLADIMIRESC
Legaturi cu alte localitati	DN 54 CARACAL –CORABIA DN 54A CORABIA –BECHET

3.2. Descrierea situati juridice:

Proprietatea ce face obiectul evaluării intrata in Patrimoniul Public Oras Corabia prin hotararea nr 1355/27.12.2001, Intabulare ANCPI in extras CF nr cad 53397/53396 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, terenul are forma dreptunghiulara ,

Cu ocazia inspecti 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 urmatoorii vecini N –nr cad.53396;S-TROTUAR domeniu public;E- STRADA POPA SAPCA domeniu public;V- NR CAD 52329

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 intrată în Patrimoniul Public Oras Corabia prin hotărârea nr 1355/27.12.2001, Intabulare ANCPI în extras CF avem contract nr 53397/53396

Evaluatorul nu are cunoștința de alte eventuale litigii care grevează proprietatea de evaluată

Utilizarea actuală este de teren intravilan curți construcții

Terenul este împrejmuit parțial cu gard fundație beton și zidărie. Pe frontul stradal Str Popa Sapca este neimprejmuit

CAPITOLUL 4 . Analiza piet imobiliare

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment

Analiza pieței reprezintă procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu.

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoare proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată 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 creat tipuri diferite de piete imobiliare(comercial-rezidential,comercial,industrial , agricole, special). Acestea . la randul lor pot fi impartite in piete mai mici specializate numite subpiete , aceasta fiind un process de segmentare a piet 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 invecinat artera importanta Str POPA SAPCA .proprietate de evaluat are vecini proprietati imobiliare pe tr laturi , avand o dechidere de 13.7 ml

Pe proprietatile invecinate sunt construite cladiri individuale 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 partial, ,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 pietii 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, teren liber iar C2 teren cu constructie demolabila, C3 tern cu constructie(valoare teren prin extractie) iar C4 teren cu constructie demolabila**

		Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Suprafata teren	mp	60	1,550	1,700	1,098	606
Pret de oferta/vanzare	EUR		26,350	21,800	29,000	17,000
Pret de oferta/vanzare unitar	EUR/mp		17	13	26	28
Tip oferta / vanzare			oferta febr 2018	oferta febr 2018	oferta febr 2018	oferta febr 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
Elemente de comparatie						
Drepturi de proprietate transmise		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 necesare imediat dupa cumparare		nu	nu	demolare	NU	demolare
Conditii ale pietei (data evaluarii)		16.02.2018	16.02.2018	16.02.2018	16.02.2018	16.02.2018
Localizare		str. Carpati	Cerealelor	Elena Doamna	CUZA VODA	Carpati
Suprafata	mp	60	1,550	1,700	1,098	606
Utilitati		toate	toate	toate	toate	toate
Caracteristici fizice		Bune	bune	bune	bune	bune
Front	m	14	31 m	35 m	17	15
	Raport laturi	0.30	1.61	1.38	8.00	2.69
Acces		Asfalt	piatruit	asfalt	asfalt	asfalt
Grad de ocupare		teren considerat liber	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber
Dezvoltari potentiale		rez/com	rezidential	rezidential	rez/com	rezidential
Altele		Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan/apropiere cale ferata	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 un 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, 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 ofert 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 la 200 mp la preț de 18-25 euro/mp cu caracteristici similare cu proprietatea de evaluat sunt rare. Se observa pe piața locală o creștere a numărului de proprietăți construite aflate la vânzare. Din analiza piet se observa 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 observa 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 l.

4.5. Interacțiunea cererii cu oferta

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofert 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 la 1000 mp; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt. Prețurile terenurilor cu potențial de dezvoltare amplasate în zone liniștite se menține la prețuri între 9 și 25 euro/mp. Se simte în piața o scădere a prețurilor proprietăților construite vechi ani 1900-1940

4.5. Previțiunea absorbtii subiect in aria piet

Din studiul piet am identificat un număr relativ mic de proprietăți la vânzare multe fiind proprietăți imobiliare cu teren dezvoltat construcții unifamilare. Aceste proprietăți nu sunt similare cu proprietatea subiect.

Constat că proprietatea subiect de evaluat se încadrează bine în cerințele piet.

Din analiza piet și din discuțiile cu agențiile imobiliare estimez că în 12-18 luni printr-un marketing adecvat poate fi tranzacționată.

4.6.. Analiza echilibrului piet

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 pr t 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 piet .

Din elementele prezentate mai sus , se poate desprinde clar concluzia ca nivelul cererii este mai mic decat cel al ofert 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 localitătii, la momentul actual numărul tranzac iilor care au drept obiect proprietăti imobiliare de acest tip este mic. Astfel,  in nd cont de condițiile existente pe piața la momentul actual, putem afirma că prețurile pentru acest tip de proprietate se vor men ine într-o u oar  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 un 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 un 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 29/07.02.2018 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.

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

Testul posibilitatii fizice

Dimensiunile deschidere 13.7 m adancime 4.38 m suprafata 60 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 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 zona comercial, totodata in zona amplasate chioscuri cu suprafete cuprinse intre 9-20 mp cu regim inaltime P, finisaje medii. Sunt necesare amenajari ale terenului constand in racordare la retelele publice de utilitati ,

Analizand zona observam ca sunt edificate astfel de spatii comerciale unele fiind in diverse stadii de executie consider ca nu s-ar realizeze daca nu ar fi fezabil financiar.Ca urmare, activitatea pietii 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 16.02.2018

-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 amplasare chioscuri/spatii comerciale provizorii 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 cel 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 comparati .

In aplicarea acest 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, 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 comparati directe valoarea este estimata prin analiza activitatii piet 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 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 si partial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

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

Grila datelor de piata

		Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Suprafata teren	mp	60	1,550	1,700	1,098	606
Pret de oferta/vanzare	EUR		26,350	21,800	29,000	17,000
Pret de oferta/vanzare unitar	EUR/mp		17	13	26	28
Tip oferta / vanzare			oferta febr 2018	oferta febr 2018	oferta febr 2018	oferta febr 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
Elemente de comparatie						
Drepturi de proprietate transmise		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
Cheptuilei necesare imediat dupa cumparare		nu	nu	demolare	NU	demolare
Conditii ale pietei (data evaluarii)		16.02.2018	16.02.2018	16.02.2018	16.02.2018	16.02.2018
Localizare		str. Carpati	Cerealelor	Elena Doamna	CUZA VODA	Carpati
Suprafata	mp	60	1,550	1,700	1,098	606
Utilitati		toate	toate	toate	toate	toate
Caracteristici fizice		Bune	bune	bune	bune	bune
Front	m	14	31 m	35 m	17	15
	Raport laturi	0.30	1.61	1.38	8.00	2.69
Acces		Asfalt	platruit	asfalt	asfalt	asfalt
Grad de ocupare		teren considerat liber	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber
Dezvoltari potentiale		rez/com	rezidential	rezidential	rez/com	rezidential
Altele		Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan/apropiere cale ferata	Intravilan



Metoda comparati

In aplicarea acest 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, 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=60 mp**Evaluare terenuri - Grile comparatie vanzarilor**

Data evaluarii 16.02.2018
RON/EUR la data evaluarii 4.6595

**Teren str.POPA SAPCA,
Corabia**

	UM	Subiect de evaluat	C1	C2	C3	C4
Suprafata teren	mp	60	1,550	1,700	1,098	606
Pret de oferta/vanzare	EUR		26,350	21,800	29,000	17,000
Pret de oferta/vanzare unitar	EUR/mp		17	13	26	28
Tip oferta / vanzare			oferta febr 2018	oferta febr 2018	oferta febr 2018	oferta febr 2018
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
Elemente de comparatie						
Drepturi de proprietate transmise		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 imediat dupa cumparare		nu	nu	demolare	nu	demolare
Ajustare	%		0%	15%	0%	12%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	1.7	0.0	2.6
Pret ajustat	EUR/mp		13.6	13.3	21.1	25.0
Conditii ale pietei (data evaluarii)		16.02.2018	16.02.2018	16.02.2018	16.02.2018	16.02.2018
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		POPA SAPCA	Cerealelor	Elena Doamna	Cuza Voda	carpati
Ajustare	%		30%	30%	10%	10%
Valoare ajustare	EUR/mp		4	4.0	2.1	2.5
Pret ajustat	EUR/mp		17.7	17.3	23.2	27.5
Suprafata	mp	60	1,550	1,700	1,098	606
Ajustare	%		20%	20%	20%	10%
Valoare ajustare	EUR/mp		3.5	3	5	3
Pret ajustat	EUR/mp		21.2	20.7	27.9	30.3
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		21.2	20.7	27.9	30.3
Forma		dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
Ajustare	%		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0	0
Front	m	14	31 m	35 m	34	15
	Raport laturi	0.30	1.61	1.38	1.50	2.69
Ajustare	%		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0	0
Acces		Asfalt	pietruit	asfalt	asfalt	asfalt
Ajustare	%		10%	0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		2	0	0	0
Grad de ocupare		teren considerat liber	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber
Ajustare	%		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0	0
Dezvoltari potentiale		comercial	rezidential	rezidential	rezidential/com	rezidential
Ajustare	%		20%	20%	0%	20%

Valoare ajustare	EUR/mp		4.2	4	0	6
Altele		Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Ajustare	%		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare	EUR/mp		0	0	0	0
Ajustare totala neta	EUR/mp		14.0	13.3	6.8	13.9
Ajustare totala neta	% din pret baza		103%	115%	32%	62%
Ajustare totala bruta	EUR/mp		14.0	13.3	6.8	13.9
Ajustare totala bruta	% din pret baza		102.8%	115.3%	32.0%	61.9%
Pret unitar ajustat	EUR/mp		27.6	24.8	27.9	36.3
Comparabila selectata		C3				
Valoare unitara	EUR/mp		27.9			
Valoare piata	EUR		1,673			
Valoare piata	RON/mp		130.0			



Corectie pentru tip oferta sau tranzactie Comp 1-4 utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost negociate in urma discutiilor telefonice cu proprietarii si sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectii a fost stabilita procentual. Marjele au fost discutate in sume brute, procentul prezentat in grila datelor de piata a fost calculat 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 similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparatie specifice tranzactionarii.

C2- ajustare pozitiva 13.7% calculate prin costul de demolare al constructii (Constructie 75 mp x 40 Euro/mp = 3000 Euro; 3000 Euro / 1700 mp = 1.7 euro/mp)

C3- oferta teren si constructii

In anexe sunt prezentate 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 constructii (Constructie 40 mp x 40 Euro/mp = 1600 Euro; 1600 Euro / 606 = 2.6 euro/mp)

Corectia pentru localizare

C1 localizare mai slaba fata de subiect	Ajustare pozitiva	30%
C2 localizare mai slaba fata de subiect	Ajustare pozitiva	30%
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 constructiile, 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

C1 suprafata subiect/suprafata comp intravilan curti constructii	60/1550	inferior	Ajustare pozitiva	20%
C2 suprafata subiect/suprafata comp intravilan curti constructii	60/1700	inferior	Ajustare pozitiva	20%
C3 suprafata subiect/suprafata compintravilan curti constructii	60/1098	inferior	Ajustare pozitiva	20%
C4 suprafata subiect/suprafata compintravilan curti constructii	60/606	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 aplicat ajustari

Corectii pentru Acces

Am aplicat ajustare pozitiva 10% doar compintravilan curti constructii 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

C1 localizare mai slaba fata de subiect	Ajustare pozitiva	20%
C2 localizare mai slaba fata de subiect	Ajustare pozitiva	20%
C3 localizare mai slaba fata de subiect	SIMILAR	0%
C4 localizare mai slaba fata de subiect	Ajustare pozitiva	20%

Din analiza grila comparatii a rezultat un interval de valori cuprin intre 24.8 – 36.3 Euro/mp

Cea mai apropiata de caracteristicile proprietatii subiect este comparabila C3 care are si cele mai mici ajustari brute

Ajustare bruta Euro= 6.8 Euro/mp

Ajustare bruta % = 32%

Numar ajustari = 2

Rezultatul evaluarii:

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

Vpiata unitar =27.9 Euro/mp

Vpiata =1673 Euro

Vpiata unitar =130 LEI /mp

Vpiata =7800 LEI (valoare rotunjita)

Valoarea nu include TVA

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 proprietății C3, 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 comparati directe .

VALOARE PROPRIETATE EVALUATĂ Abordarea prin PIATA	1673 EUR 27.9 Euro/mp	echivalent 7800 LEI
--	--	--------------------------------------

Criteriile care au stat la baza estimarii 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 piet 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 STR POPA SAPCA în suprafața de S=60 mp număr cadastral 53397/53396 UAT CORABIA considerate valabile la data de 16.02.2018,

VALOAREA DE PIATA
1673 EURO
Echivalent 7800 Ron

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 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 16.02.2018, este :**1673. Euro**

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU
Legitimția nr. 18769

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



Evaluare teren intravilan Corabia Str POPA SAPCA S=60 mp Nr Cad 53397/53396 UAT Corabia

 Evaluador Autorizat Liciu CIPRIAN Leg: 18769

ROMÂNIA
Județul Olt
Primăria Oraș Corabia
Nr. 28 din 07.02.2018

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 28 din 07.02.2018

În scopul: INFORMARE

Ca urmare a Cererii adresate de ¹⁾ ORASUL CORABIA
municipiul/orașul/comuna **CORABIA**
str. **CUZA VODA** nr. 54 bl. sc. et. satul ap. telefon/fax sectorul din județul OLT
înregistrată la nr. din cod poștal 235300
e-mail
pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul OLT
municipiul/orașul/comuna **CORABIA** satul sectorul cod poștal 235300
str. **POPA SAPCA** nr. bl. sc. et. ap. sau identificat prin ³⁾

Plan de situație
Plan de încadrare în zona
Extras carte funciara

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. , faza PUG/PUZ/PUD,
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,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

Terenul aflat în intravilanul orașului Corabia este în proprietatea orașului Corabia ,
conform HG nr. 1355/27.12.2001, emis de Guvernul României.
Suprafata teren nr.cad.53396 = 60 mp
Asezare teren: N-domeniu public
S-domeniu public
V-nr.cad.52329
E-str.Popa Sapca

2. REGIMUL ECONOMIC :

Terenul se afla în intravilanul orașului Corabia la categoria de folosința curți-construcții și
se propune pentru INFORMARE .

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului.

²⁾ Adresa solicitantului.

³⁾ Date de identificare a imobilului — teren și/sau construcții — conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

3. REGIMUL TEHNIC :

Suprafata teren = 60 mp

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

INFORMARE

⁴⁾ 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 :
APM OLT - STR. ION MOROSANU, NR.3, SLATINA

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

(Denumirea și adresa acestuia 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 notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite
punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

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

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

F.6
(pag.3)

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada titlului asupra imobilului, teren 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):

- | | | |
|--|--|---|
| ☐ alimentare cu apă | ☐ gaze naturale | Alte avize/acorduri
☒ arhitect
☒ verficator
☐ |
| ☐ canalizare | ☐ telefonizare | |
| ☐ alimentare cu energie electrică | ☐ salubritate | |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ 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)

- ☒ STUDIU GEOTEHNIC ☐ ☐

- 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.



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

Secretar,
Jr. Doșpîrleu Tanțica

Serviciul Urbanism
Ing. Săpău Costel

din



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 53396 Corabia

Nr. cerere	4626
Ziua	25
Luna	01
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Corabia, Str Popa Sapca, Jud. Olt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53396	60	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
4626 / 25/01/2018 Act Administrativ nr. hotarare nr.1355, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei publicat in Monitorul Oficial la 29.08.2002; Act Administrativ nr. adeverinta nr.631, din 15/01/2018 emis de Primaria Corabia;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniu public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS CORABIA, CIF:4716810	

C. Partea III. SARCINI .

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

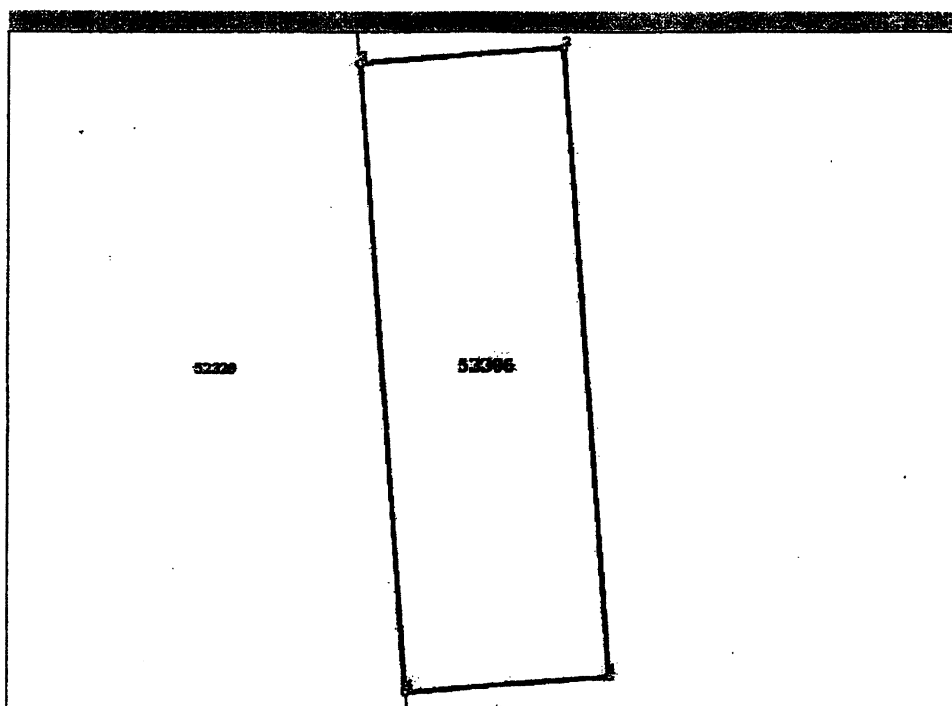
Carte Funciară Nr. 53396 Comuna/Oraș/Municipiu: Corabia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53396	60	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	60	-	-	-	Teren intravilan împrejmuit parțial cu gard de metal.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.7
2	3	4.38
3	4	13.7
4	1	4.38

** 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. 53396 Comuna/Oras/Municipiu: Corabia

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

Data soluționării,

31-01-2018

Data eliberării,

31/01/18

Asistent Registrator,
CRISTI VILCELARU

(parafa și semnătura)

**VILCELARU CONSTANTIN
CRISTIAN
ASISTENT REGISTRATOR
PUBLIC**

Referent,

(parafa și semnătura)

**OPARIU
DUMITRU
REFERENT**

ANEXA NR.1.35

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
53396	60	Corabia, str. Popa Sapca, Jud. Olt Intravilan

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativa Teritoriala (UAT)
	Corabia

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	60	Teren intravilan imprejmuit partial cu gard de metal
Total		60	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
Total		-	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 60 mp
Suprafata din act = 60 mp

Executant: Ing. Popescu Adrian Mary

Confirm executarea planului si a terenului in conformitate cu realitatea din teren

AUTORIZARE
Seria RO-OT-F Nr. 0115
POPESCU ADRIAN MARY

Semnatura si stampila

Data: 01.2018

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară - Olt

Confirm inregistrarea planului si a terenului in cartea funciara integrata si

Stampila BCPI

Data: 30.01.2012

F.6
(pag.1)

ROMÂNIA
Județul Olt
Primăria Oraș Corabia
Nr. 29 din 07.02.2018

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 29 din 07.02.2018

În scopul: INFORMARE

Ca urmare a Cererii adresate de ¹⁾ **ORASUL CORABIA**
municipiul/orașul/comuna **CORABIA** satul sectorul din județul **OLT**
str. **CUZA VODA** nr. **54** bl. sc. et. ap. telefon/fax cod poștal **235300**
înregistrată la nr. din e-mail
pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul **OLT**
municipiul/orașul/comuna **CORABIA** satul sectorul cod poștal **235300**
str. **POPA SAPCA** nr. bl. sc. et. ap. sau identificat prin ³⁾

Plan de situație
Plan de încadrare în zona
Extras carte funciara

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. , faza PUG/PUZ/PUD,
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,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

Terenul aflat în intravilanul orasului Corabia este în proprietatea orasului Corabia ,
conform HG nr. 1355/27.12.2001, emis de Guvernul Romaniei.
Suprafata teren nr.cad.53397 = 60 mp
Asezare teren: N-domeniu public
S-domeniu public
V-nr.cad.52329
E-str.Popa Sapca

2. REGIMUL ECONOMIC :

Terenul se afla în intravilanul orasului Corabia la categoria de folosinta curti-construcții si
se propune pentru INFORMARE .

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului.

²⁾ Adresa solicitantului.

³⁾ Date de identificare a Imobilului — teren și/sau construcții — conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

3. REGIMUL TEHNIC :

Suprafata teren = 60 mp

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

INFORMARE

⁴⁾ 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 :
APM OLT - STR.ION MOROSANU, NR.3, SLATINA

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

(Denumirea și adresa acestora 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 notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite
punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

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

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

F.6
(pag.3)

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

- 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):

- ☐ alimentare cu apă
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrică
☐ alimentare cu energie termică

- ☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

- Alte avize/acorduri
☒ arhitect
☒ verficator
☐

- 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)

☒ STUDIU GEOTEHNIC

☐

☐

- 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.



Secretar,
Jr. Dospinolu Tanica

Serviciul Urbanism
Ing. Sapca Costel

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

din

Incheiere Nr. 4608 / 25-01-2018



100064886002



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

Dosarul nr. 4608 / 25-01-2018
INCHEIERE Nr. 4608

Registrator: NICULINA ANDREI

Asistent: CLARA MIRELA FIRICA

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 Normativ nr.HOTARAREA NR. 1355/27-12-2001 emis de Guvernul Romaniei;

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 53397
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE domeniu public mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORAS CORABIA, sub B.1 din cartea funciara 53397 UAT Corabia;

Prezenta se va comunica parților:

POPESCU ADRIAN-MARY
ORAS CORABIA

*) 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 solutiōnării,

31-01-2018

Registrator,

NICULINA ANDREI

(parafa si semnătura)

Asistent Registrator,

CLARA MIRELA FIRICA

(parafa si semnătura)

*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

FIRICA CLARA MIRELA
ASISTENT REGISTRATOR
PRINCIPAL

Pagina 1 din 1

Documentul contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53397 Corabia

Nr. cerere	4608
Ziua	23
Luna	01
Anul	2018
Cod verificare	100004890002

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Corabia, Str Popa Sapca, Jud. Olt

Observații / Referințe		
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)
A1	53397	60
Teren neîmprejmuit;		

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4608 / 23/01/2018		
Act Normativ nr. HOTARAREA NR. 1355, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul public, dobandit prin Lege,	A1
cota actuala 1/1		
1) ORAS CORABIA, CIF:4716810		

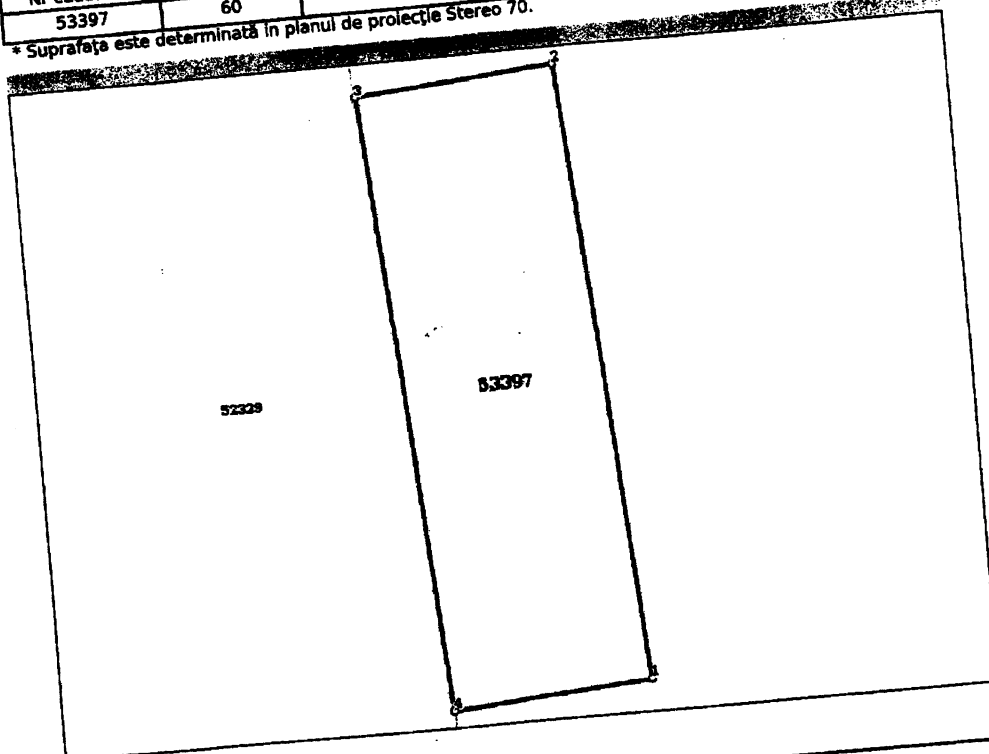
C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 53397 Comuna/Oraș/Municipiu: Corabia
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren		Observații / Referințe
Nr cadastral	Suprafața (mp)*	
53397	60	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren					Observații / Referințe	
Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo
1	curți construcții	DA	60	-	-	-

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.7
2	3	4.38
3	4	13.7
4	1	4.381

** 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. 53397 Comuna/Oraș/Municipiu: Corabia

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

Data soluționării,
31-01-2018

Data eliberării,
31-01-18

Asistent Registrator,
CLARA MIRUNA FIRICA

(parea și semnătura)

Referent

(parea și semnătura)

OBASIU
DUMITRU
REFERENT

FIRICA CLARA MIRUNA
ASISTENT REGISTRATOR
PRINCIPAL

ANEXA NR.1.35

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
53397	60	Corabia, str. Popa Sapca, Jud. Olt intravilan
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativa Teritoriala (UAT)
		Corabia

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	60	Teren intravilan imprejmuit partial cu gard de metal
Total		60	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 60 mp

Suprafata din sot = 60 mp

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si atribuirea numerului cadastral

Publicitate Imobiliara - Olt

COMANCEANU MARIN

Stampila BCPI

Data: 30.01.20

Executant: Ing. Popescu Adrian-Mary

Confirm executarea masuratorilor la teren, concluderea inlocuirii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu datele din teren

DE

AUTORIZARE

Seria RO-OT-F Nr. 0115

POPESCU

ADRIAN MARY

Semnatura stampila

CATEGORIA B

Data: 01.2018

Comparabila C1

<https://homezz.ro/teren-intravilan-situat-langa-penny-13.750mp-55617.html>

homeZZ.ro

Autentificare | Creați cont | Suport | + ADĂUGĂ ANUNȚ

TEREN

Teren intravilan situat langa Penny

1550mp

5 imagini





17 EUR

55617



Dan Voinea
Proprietar

0762757012

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Știm ce-i DORUL™
Când reușim să vă împărtășim bucuria



Aplicația HomeZZ.ro

INSTALEAZĂ ACUM

Google Play | App Store

Zone

Sud-Est

Suprafața teren

1550 m²

Teren

Construibil

Clasificarea teren

Intravilan

Utilități

Current, Apă, Canalizare, Gaz

☒ Pret negociabil

Vand teren intravilan, deschidere 31m, langa Penny.

Utilitati: apa, canal, curent trifazic la cerere, 50 pomi fructiferi pe rod, vita de vie pe rod.

Terenul are pozitie ce faciliteaza atat construirea de locuinte, cat si de spatii 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

 **Mijloace de transport**

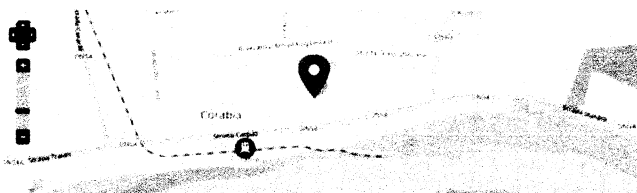
 **Scoli**

 **Bănci**

 **Sănătate**

 **Magazine**

 **Restaurante**



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 achiziti intregului teren

ComparabilaC2

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



100 000 lei

 **Trimite mesaj**

 **0761 716 754**

Imobiliare+ pamant

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

 **imi place 0** **Distribuie**

 **Renoveaza anuntul**  **Actualizeaza anuntul**

Casa noua	Proprietar	1200 mp	3 camere
Suprafata teren	1 700 m²		

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

Corabia, judet Olt
vezi pe harta



Grigore
Pe intelesul tuturor

Anunturile utilizatorului

[Pacotele de servicii](#) [Tipa oferta](#)

Comp 3

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

VÂNZARE

Casa solida stil arhitectural domnesc ultracentral

55.000 EUR

1016167

10 imagini



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

De vânzare casă solidă de cărămidă, în stil arhitectural 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 parcat 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 acces direct în curte inclusiv cu mașina. Proprietar cu acte finalizate.

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



Tel 0760809941

ComparabilaC4

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



Casa si teren Corabia

Corabia, judet Olt Aducat La 17:08, 6 februarie 2018, Numar anunt: 125014605

Imi place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Oferta de Agentie Corabia 3 camere
Suprafata teren 128 m²
Inchiriere Telefon + NET 4G NELIMITAT = Reducere până la 99%

Tip imobil: casa si teren

Adresa imobil: Corabia, strada Carpati, nr 127A, judetul Olt.

Suprafata teren 606 mp.

Utilitati existente: energie electrica.

Constructie regim inaltime P.

Anul PIF 1960.

81 000 lei

Negociabil

Reclama ta pe OLX!

Contact prin Storia.ro

0746 138 516
0746 138 516

Corabia, judet Olt
Vezi pe harta



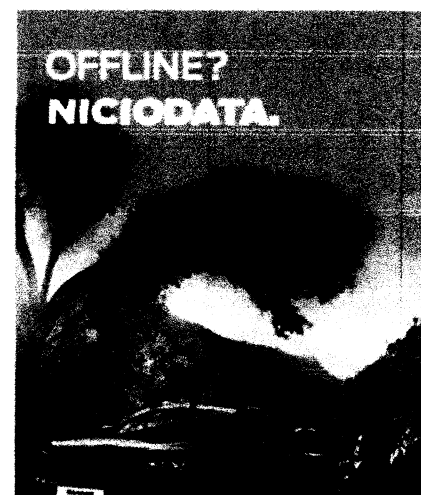
Ionut Paraschiv

Pe site din aug 2016

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste



RAPORT DE EVALUARE nr. 1
Beneficiar raport: UAT Corabia Destinatar:
Proprietate Evaluata: ,

Data evaluarii: 16.02.2018 / Curs
Coef.de corectie pentru distanta transp
Coef. corectie manopera : 0,9
Grad s s

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

1	C1	Casa	195 0	1.6.1.a	B	68	68	162	315.251	67.630	73	0
1	C2	Anexa	195 0	1.6.1.a	B	68	68	70	134.722	28.902	73	0
TOTAL CONSTRUCTII								232	449.973	96.532		

**Not
e:**

- Valorile din tabel nu
contin TVA
- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar
nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile.

RAPORT DE EVALUARE nr. 1
Beneficiar raport: UAT Corabia Destinatar:
Proprietate Evaluata: ,

Data evaluarii: 16.02.2018
Coef.de corectie pentru dist
Coef. corectie manopera
Gr

FISA NR. 1 - Casa

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 subsoi	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 zidari .		mpAd	S	162	505,97	81.967,14	100
3	INVTZ	Invelitoare tabla zincata pe sarpanta din lemn ecarisat; include si costul jgheaburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	S	162	54B1,90	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	

Note:

- **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 inde coef.pt.dist.transp.si manopera
- **TVA (col.7)** reprezinta cota de TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

Evaluator Autorizat Liciu CIPRIAN Leg: 18769

- **Sursa informati** : 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, si
"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)

RAPORT DE EVALUARE nr. 1

Beneficiar raport: UAT Corabia Destinatar:
Proprietate Evaluata: ,

Data evaluarii: 16.02.2016
Coef.de corectie pentru distanta:
Coef. corectie manopera:

FISA NR. 1 - Anexa

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	70	309,72	21.680,40	10
2	8ZBCA24PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie BCA 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidari .		mpAd	S	70	505,97	35.417,90	10
3	INVTZ	Invelitoare tabla zincata pe sarpana din lemn ecarisat; include si costul jgheaburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	S	70	54B1,90	18.333,00	10
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	70	774,52	54.216,40	10

Evaluator Autorizat Liciu CIPRIAN Leg: 18769

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

Note:

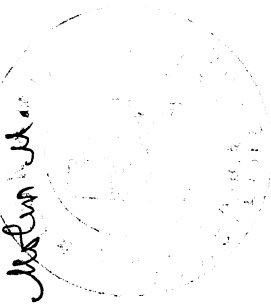
- **Cost unitar indexat** este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalo
si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera

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

- **Sursa informati** : 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadr
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 0011)

PRESEDINTE DE SEDINTA,
NICOLETA MARIA MOTOR
Judecator



SECRETAR
DORINCIU TANASICA

Evaluator Autorizat Liciu CIPRIAN Leg: 18769

ANEXA NR. 4 LA HCL ORABIA

NR. 34/20.03.2018

BORDEROU

STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU CONCESIONAREA TERENULUI IN SUPRAFATA DE 120 MP COMPUSA DIN DOUA LOTURI DE 60 MP SITUAT IN ORAS CORABIA, JUD.OLT STR. POPA SAPCA, AVAND NR.CAD.53396 SI 53397.

PIESE SCRISE

10. Prezentare generala
11. Necesitatea si oportunitatea concesiunii
12. Investitii necesare
13. Nivelul minim al redeventei
14. Acordarea concesiunii
15. Durata concesiunii
16. Durata previzibila pentru realizarea investitiilor in cadrul societatii
17. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de concesiune
18. 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 120 mp, compusa din doua loturi a cate 60 mp, situat in str. Popa Sapca ,avand nr.cad. 53393 si respectiv 53397 fiind proprietatea publica a orasului Corabia.

Terenul in suprafata de 120 mp are urmatoarele vecinatati:

N- Nr. Cad. 53396

S- Domeniu Public -Trotuar.

E- Str. Popa Sapca.

V- Nr. Cad. 52329.

Terenul dispune de echipamente tehnico edilitare dupa cum urmeaza:

- retea electrica
- telefonie
- retea gaze
- apa si canal .

Acces:

-Str.Popa Sapca .

Terenul are ca destinatie amenajare de constructii cu destinatie de patiserie si pizzerie ..
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 312,00 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:

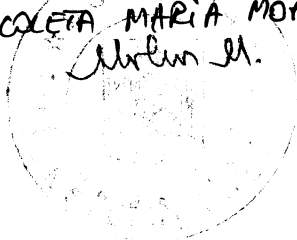
- aprobarea studiului de oportunitate si a caietului de sarcini- iunie 2018
- contract – iunie 2018 .

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.

PRESEDINTE DE COMITET,
NICOLETA MARIA MOTOC
M. M.



SECRETAR,
DOSPINDIU TÂRNĂVENI

BORDEROU

**STUDIU DE OPORTUNITATE
PENTRU CONCESIONAREA TERENULUI IN SUPRAFATA
DE 120 MP COMPUSA DIN DOUA LOTURI DE 60 MP SITUAT IN
ORAS CORABIA , JUD.OLT
STR. POPA SAPCA , AVAND NR.CAD.53396 SI 53397.**

PIESE SCRISE

10. Prezentare generala
11. Necesitatea si oportunitatea concesiunii
12. Investitii necesare
13. Nivelul minim al redeventei
14. Acordarea concesiunii
15. Durata concesiunii
16. Durata previzibila pentru realizarea investitiilor in cadrul societatii
17. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de concesiune
18. 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 120 mp, compusa din doua loturi a cate 60 mp, situat in str. Popa Sapca ,avand nr.cad. 53393 si respectiv 53397 fiind proprietatea publica a orasului Corabia.

Terenul in suprafata de 120 mp are urmatoarele vecinatati:

N- Nr. Cad. 53396

S- Domeniu Public -Trotuar.

E- Str. Popa Sapca.

V- Nr. Cad. 52329.

Terenul dispune de echipamente tehnico edilitare dupa cum urmeaza:

- retea electrica
- telefonie
- retea gaze
- apa si canal .

Acces:

-Str.Popa Sapca .

Terenul are ca destinatie amenajare de constructii cu destinatie de patiserie si pizzerie ..

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 312,00 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.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
NICOLETA MARIA MOHOR
Nicola M.

SECRETAR,
DOSPINOIU TANICA
[Signature]

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 deani, începând de la data de

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

CAPITOLUL IV: Redeventa

Art. 3

Redeventa este delei, platita anual, 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 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, aprobată cu modificări 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 delei, 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 prealabile 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 somată 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 culpa.

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 absolute imprevizibile.

(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 înexemplare.

Concedent,

Concesionar,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
NICOLETA MARIA MOHOR
Nicola M

SECRETAR,
DORINȚIU TÂMBULEA
[Signature]