



ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

Piața Victoriei, nr. 10, cod poștal 235200, Caracal

Tel: (0249) 511386/ 511384
Fax: (0249) 517516/ 517518

Email: office@primariacaracal.ro
Web: www.primariacaracal.ro

HOTĂRÂREA NR. 46/29.04.2021

REFERITOR LA: însușirea raportului de evaluare având ca obiect teren intravilan ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, situat în Municipiul Caracal, str. General Magheru, nr. 1C, jud. Olt, identificat cu Cartea funciară nr. 58008 Caracal

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 24083/22.04.2021 al Primarului Municipiului Caracal;
- Raportul de specialitate nr. 24114/22.04.2021 al Direcției Administrare Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Caracal;
- Raportul de evaluare întocmit de un evaluator autorizat înregistrat la Primăria Municipiului Caracal sub număr 23679/20.04.2021;
- Prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Caracal nr. 149/31.10.2019, privind aprobarea inventarului domeniului privat al municipiului Caracal, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 1 din Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 129 alin. 2 lit. c, alin. 14, art. 139 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Raportul de avizare al Comisiei pentru activități economico – financiare a Consiliului Local al Municipiului Caracal;

În temeiul art. 196 alin. 1 lit. a și art. 197 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1. (1) Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect teren intravilan ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, situat în Municipiul Caracal, str. General Magheru, nr. 1C, jud. Olt, conform anexei, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Terenul menționat la art. 1 este identificat cu Cartea funciară nr. 58008 Caracal.

ART. 2. Direcția economică din cadrul Primăriei municipiului Caracal va înregistra în evidențele contabile bunul evaluat înscris în raportul de evaluare prevăzut la art. 1.

ART. 3. Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului Olt, Primarului Municipiului Caracal, Direcției Economice și Direcției Administrare Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Caracal.



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BĂTĂGUȘ COSTEL RĂZVAN**

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

RĂDESCU VIOREL EMIL

Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi pentru



ANEXĂ
L. NR. 46/29.04.2021
Nr. 45 /19.04.2021

RAPORT DE EVALUARE



Beneficiar: CONSILIUL LOCAL CARACAL

**Obiectul evaluării: TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 112 MP,
SITUAT ÎN MUNICIPIUL CARACAL, STRADA GENERAL MAGHERU,
NUMARUL 1C, JUDETUL OLT-DOMENIUL PRIVAT**

**Adresa: MUNICIPIUL CARACAL, STRADA GENERAL MAGHERU,
NUMARUL 1C, JUDETUL OLT**

Data inspectiei : 19.04.2021

Data evaluării : 19.04.2021

Data întocmirii raportului: 19.04.2021

Către:

Primaria Municipiului Caracal în calitate de client



Stimate partener,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, vă transmitem raportul de evaluare pentru imobilul de tip **TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 112 MP, SITUAT ÎN MUNICIPIUL CARACAL, STRADA GENERAL MAGHERU, NUMARUL 1C, JUDEȚUL OLT-DOMENIUL PRIVAT.**

A fost supus evaluării dreptul de proprietate așa cum rezulta acesta din documentele prezentate.

Conform contractului încheiat între evaluator și client, am procedat la analiza documentelor, inspectarea terenului, prelucrarea datelor, cercetare de piață specifică și apoi la estimare de valori și redactare raport de evaluare.

Concluziile raportului au la bază **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020** și metodologia specifică. Lucrarea nu trebuie interpretată ca opinie asupra corectitudinii unei tranzacții reale sau propuse, sau asupra managementului proprietății. În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra proprietății, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă.

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Raportul este elaborat în concordanță cu condițiile economice, fiscale, juridice și politice existente la data evaluării.

Vă mulțumim că ați apelat la serviciile noastre de evaluare și vă stăm la dispoziție pentru a dezvolta împreună aplicații ulterioare.

Cu stimă,

SC ABSOLUT QUALITY SRL

Membru Corporativ ANEVAR

Administrator,

Mitroi Aurelian Dumitru



DECLARATIE DE CONFORMITATE



Prin prezenta certificam următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspecției;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele semnificative și ipoteze semnificative speciale prezentate în raport și se constituie ca analize, opinii și concluzii profesionale, imparțiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății evaluate, și nu există nici un interes personal sau partinitor față de vreuna din părțile implicate
- onorariul nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile noastre precum și prezentul raport au fost efectuate în Codul de Etică Profesională al Evaluatorului Autorizat și cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 cu excepțiile menționate expres în acest raport;
- evaluatorii îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională și au experiența și competența necesară evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai după efectuarea inspecției proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o altă persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valorile estimate de către evaluatori sunt valabile la data prezentată în raport;

**MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
SC ABSOLUT QUALITY SRL**



**EVALUATOR AUTORIZAT EPI
PREDA ANCA-GEORGIANA**



Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.



Sinteza evaluării

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare de tip teren intravilan situat în Municipiului Caracal, strada General Magheru. Numarul 1C, judetul Olt, proprietatea UAT CARACAL:

- ▶ evaluarea a fost solicitată pentru estimarea **valorii de piață** la zi a proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) - **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020** în vederea **concesionării**;
- ▶ tehnica de evaluare aplicată a fost tehnica comparației vânzătorilor
- ▶ data de referință a evaluării este 19.04.2021. Cursul de schimb valutar leu - euro considerat este de 1 Euro = 4,9243 lei. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▶ A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat vandabil, transferabil și special pentru utilizarea expusă mai sus, considerat liber de orice fel de sarcini;

Ca rezultat al aplicării abordării de evaluare precizate anterior și a reconcilierii rezultatelor acesteia, s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate estimată de către evaluator în scopul menționat, după cum urmează:

Valoarea de piață a terenului (euro)	Valoarea de piață a terenului (lei)	Perioada de timp (ani)	Valoare redevență pe an (euro)	Valoare redevență pe an (lei)	Valoare redevență pe luna (euro)	Valoare redevență pe luna (lei)	Valoare redevență pe luna/mp (euro)	Valoare redevență pe luna/mp (lei)
11.200 €	55.152 lei	3	3.733 €	18.384 lei	311 €	1.532 lei	2,78 €	13,7 lei

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

Se consideră că dezvoltarea terenului se va realiza în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile imediate și că nu vor exista limitări speciale altele decât cele uzuale impuse de legislația în vigoare, iar construirea se va face la standarde generale și tehnice aliniate pieței specifice (zonale și micro-zonale), deci ele nu vor penaliza terenul, ci, din contră, vor aduce un aport pozitiv acestuia. Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).



CUPRINS



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE	3
Sinteza evaluării	4
CUPRINS	5
CAPITOLUL I . TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
Obiectul evaluării :	6
TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 112 MP, SITUAT ÎN MUNICIPIUL CARACAL, STRADA GENERAL MAGHERU, NUMARUL 1C, JUDEȚUL OLT-DOMENIUL PRIVAT	6
Scopul evaluării:	6
1.1 Drepturi de proprietate evaluate	6
1.2 Baza de evaluare:	6
1.3 Data estimării valorii :	7
1.4 Moneda raportului	7
1.5 Modalități de plată	7
1.6 Inspecția proprietatii	7
1.7 Ipoteze semnificative si ipoteze semnificative speciale	7
1.8 Riscul evaluării:	9
1.9 Sursele de informații utilizate	9
1.10 Restricții de utilizare, difuzare si publicare	10
1.11 Restricții documentare	10
CAPITOLUL 2. PREZENTAREA GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE	10
2.1 Situația juridică:	10
2.2 Descrierea amplasamentului:	10
CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	17
3.1 Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	17
3.2 Analiza ofertei competitive	18
3.3 Analiza cererii	18
3.4 Echilibrul pieței	18
CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII	18
4.1 Elemente teoretice	18
Încadrare conform URBANISM	18
Utilizări ADMISE	19
Limitări conform URBANISM	19
Caracteristici POSIBILITATE parcelare	19
Dezvoltare INTENȚIONATĂ	19
Alternative	19
Concluzii subiect	19
Concordanță CMBU (investiția potențială) cu dezvoltarea intenționată	19
4.2 EVALUAREA TERENULUI	19
4.2.1 Abordarea prin piață	20
Aspecte teoretice	20
Criteriul de comparație adecvat	20
Particularități selectare date piață	20
Grilă de calcul –metoda comparației directe	24
Fotografii	31



CAPITOLUL I . TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Executantul lucrării:

S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.

Adresa evaluatorului

- **Localitatea:** sat Motoci, Comuna Mischii, strada Agromecului, nr. 8, judetul Dolj
- **email:** absqualityoffice@gmail.com
- **Autorizație de Membru Corporativ ANEVAR 0622/2021**

Asigurare ALLIANZ TIRIAC nivel de acoperire 250.000 Euro

Evaluator – Ec. PREDA ANCA-GEORGIANA, evaluator autorizat membru titular al ANEVAR, cu legitimația nr. 19156, am efectuat urmatorul raport de evaluare pentru **TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 112 MP, SITUAT ÎN MUNICIPIUL CARACAL, STRADA GENERAL MAGHERU, NUMARUL 1C, JUDETUL OLT-DOMENIUL PRIVAT.**

Obiectul evaluării :

TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 112 MP, SITUAT ÎN MUNICIPIUL CARACAL, STRADA GENERAL MAGHERU, NUMARUL 1C, JUDETUL OLT-DOMENIUL PRIVAT

Scopul evaluării:

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piata în vederea fundamentarii deciziei de concesiune a beneficiarului.

1.1 Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al UAT CARACAL asupra proprietății imobiliare, în baza:

- Extras de carte funciara nr. cerere 133346 din 17.12.2020.
- Hotararea nr. 20 din 27.11.2020.
- Adeverinta nr. 55798 din 11.12.2020.
- Certificat de nomenclatura stradala nr. 1376 din 11.12.2020.
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului.

1.2 Baza de evaluare:

Baza de evaluare o reprezinta estimarea valorii de piata conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020:

SEV 100 – Cadrul general

SEV 102 – Documentare si conformare

SEV 103 – Raportarea evaluării

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV 105- Abordari si metode de evaluare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile

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.

1.3 Data estimării valorii :

Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la **19.04.2021**.



1.4 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și în EURO.

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4,9243 lei**.

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

1.5 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

1.6 Inspecția proprietății

Inspecția proprietății a fost realizată la data de **19.04.2021** de către evaluator autorizat **Mitroi Aurelian Dumitru**, legitimația ANEVAR nr. 14232, valabilă 2021, în prezența reprezentantului proprietarului.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și s-au realizat fotografii. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

Identificarea terenului s-a efectuat în baza indicațiilor reprezentantului proprietarului.

1.7 Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale

Ipoteze semnificative:

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

o DATE DE BAZĂ

Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

✓ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele¹ avute la dispoziție (înaintate și agreate de destinatar), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentate comentariile necesare).

✓ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către destinatar și utilizate cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică "luată în calcul" (avută în vedere) și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport;

Nu am analizat istoricul dobândirii terenului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport.

¹Echivalate a fi emise de către persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări despecialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii.



Nu am fost informați despre eventuale litigii pe rol în cadrul, sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat și nu am primit nici un fel de instrucțiuni în acest sens;

- ✓ **TRANSFERUL IPOTETICE:** Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se tranzacționează ca fiind neocupată și că, împreună cu terenul subiect, se atașează și documentația & avizele prealabile de dezvoltare;
- **URBANISM** Se presupune că terenul de dezvoltare se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- **STUDII GEO** Se presupune că terenul de dezvoltare are condiții normale de fundare, iar studiul necesar în edificarea de construcții noi este existent și cuprinse informații despre consistența și structura solului, nivelul pânzei de apă freatică și recomandări pentru proiectul tehnic.
Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de inexistența unor situații atipice ce ar îngreuna lucrările comparativ cu cerințele normale pentru zonă;
- **UTILITĂȚI** Nu am realizat o expertizare tehnică sau o analiză capacitivă a utilităților la care am făcut referire că ar avea acces/racorduri/branșamente proprietatea și nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată conform informațiilor primite de la solicitantul de credit, sau asimilată celor constatate ansamblului accesibil;
Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de suficiența calitativă și cantitativă a acestora, dispuse în zonă.
- **Clasa ENERGETICĂ** Nu am realizat nici un fel de investigații, nu există proiect de dezvoltare pus la dispoziția evaluatorului;
- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nici în documentele primite, nici cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența (sau suspiciune de a exista) pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți; Cu ocazia avizelor obținute sau a celor în curs de elaborare sunt considerate că au fost verificate aceste date și nu există astfel de probleme penalizatoare valoric; Noi nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- **DEZVOLTARE** Nu am avut la dispoziție detaliile de intenția efectivă de dezvoltare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de:
 - ✓ Intenția generală, de a dezvolta terenul în concordanță cu normalitatea indicată de piața specific;
 - ✓ inexistența unor situații atipice ce ar impune soluțiile tehnice atipice tehnologice și/sau de cost, dezvoltarea fiind în parametri normali de construire și edificare.
 - ✓ A se vedea și ipotezele speciale desprinse/elaborate pe această temă
- **VECINĂTĂȚI IMEDIATE** Nu am considerat o redezvoltarea viitoare a vecinătăților imediate, care preponderent sunt libere și considerăm o respectare unanimă a urbanismului local și legislației, astfel încât să nu existe dezvoltări/construiri externe penalizatoare ale amplasamentului subiect;
- **SUBTRAVERSĂRI** Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, iar din informațiile culese nu rezultă că există subtraversări ce să influențeze negativ (să limiteze) dezvoltarea amplasamentului, sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
În acest sens, orice informație contrară va trebui adusă la cunoștința evaluatorului anterior fructificării raportului;
- **SUPRATRAVERSĂRI** Nu am regăsit supratraversări ale amplasamentului care să limiteze dezvoltarea normală a amplasamentului sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala



modificare a traseelor.

- **METODOLOGIE** Situația actuală a TERENULUI de dezvoltare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor/tehnicilor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate, de fructificat pentru fundamentarea deciziei de vânzare. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării; S-au avut în vedere și instrucțiunile beneficiarului lucrării.
- **ALTE DATE** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței/apariției și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință a căror influență poate să fie importantă;
- **CONSULTANȚĂ VIITOARE** evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

În cazul de față **ipoteze semnificative speciale**, care se alătură celorlalte descrise pe parcurs sunt:

- **AUTORIZAȚII OPTENABILE (Dezvoltarea preconizată)**
 - ✍ Se consideră că dezvoltarea terenurilor se va realiza în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile imediate;
 - ✍ Edificarea construcțiilor la CMBU este presupusă a fi avizată nerestrictiv (fără alte limitări decât cele normale impuse de urbanism și vecinătăți)
 - ✍ Se presupune că Autorizarea va aviza intenția de dezvoltare a proprietarului actual/viitor care se va certifica în termen și fără alte restricții speciale; Totodată se consideră că nu vor exista limitări speciale altele decât cele uzuale impuse de legislația în vigoare;
- a) Nu s-a prezentat certificat de urbanism însă reprezentantul proprietarului a declarat ca nu sunt restricții de construire în zona; Vandabilitate mai scăzută în această perioadă. Având în vedere configurația, tipul proprietății și valoarea investiției este posibil ca perioada de expunere la vânzare să fie mai mare, astfel încât riscul la o posibilă valorificare forțată să fie mai ridicat.

1.8 Riscul evaluării:

- b) Grad de lichiditate sub media pieței specifice, cauzat de dimensiunile proprietății.
- c) Este necesar, însă, un marketing adecvat specific unor astfel de proprietăți.
- d) A se vedea și ipotezele semnificative și ipotezele semnificative speciale și eventuale particularități expuse pe parcurs;

1.9 Sursele de informații utilizate

Evaluarea se bazează pe informații primite atât din partea proprietarului cât și de la firme de tranzacții imobiliare. Pentru realizarea lucrării, au fost consultate documentele și schițele puse la dispoziție de către reprezentantul proprietarului:

- Extras de carte funciara nr. cerere 133346 din 17.12.2020.
- Hotararea nr. 20 din 27.11.2020.
- Adeverinta nr. 55798 din 11.12.2020.
- Certificat de nomenclatura stradala nr. 1376 din 11.12.2020.
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului.

La baza întocmirii prezentului raport au stat date și informații furnizate de:

- Olx.ro
- Lajumate.ro
- Homezz.ro
- Publi24.ro

Informațiile au fost verificate telefonic de către evaluator.



1.10 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Prezentul raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.11 Restricții documentare

- Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de inexistența unor situații atipice ce ar îngreuna lucrările comparativ cu cerințele normale pentru zonă;
- Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de suficiența calitativă și cantitativă a acestora, dispuse în zona – energie electrică, apă, canalizare și gaze.
- Nu am avut la dispoziție detaliile de intenția efectivă de dezvoltare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de:
 - ✓ Intenția generală, de a dezvolta terenul în concordanță cu normalitatea indicată de piața specific;
 - ✓ inexistența unor situații atipice ce ar impune soluțiile tehnice atipice tehnologice și/sau de cost, dezvoltarea fiind în parametrii normali de construire și edificare.

Lipsa informațiilor de mai sus:

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

Raportul de evaluare a fost efectuat în ipoteza în care datele puse la dispoziție de către reprezentantul clientului sunt adevărate și corespund cu cele de pe teren și cu cele din actul de proprietate.

2.1 Situația juridică:

Documentele care atestă dreptul de proprietate sunt:

- Extras de carte funciara nr. cerere 133346 din 17.12.2020.
- Hotărârea nr. 20 din 27.11.2020.
- Adeverința nr. 55798 din 11.12.2020.
- Certificat de nomenclatură strădală nr. 1376 din 11.12.2020.
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului.

Dreptul de proprietate: *deplin;*

2.2 Descrierea amplasamentului:

Terenul se găsește amplasat în zona mediană a Municipiului Caracal, strada General Magheru, nr. 1C, are suprafața totală de 112 mp, nu este împrejmuit.



Utilitățile sunt la limită;
Nu s-a prezentat certificat de urbanism
Vecinătățile sunt de tip teren comercial și rezidențial;
Forma neregulată;

Municipiul Caracal este situat în sudul țării la vest de Olt, la marginea răsăriteană a Câmpiei Romanaților, la contactul dintre subdiviziunile acesteia, Câmpul Înalt Leu-Rotunda și terasa Caracal. La 24 noiembrie 1994 Caracalul a fost declarat municipiu. În cadrul județului Olt, municipiul Caracal se află în jumătatea sudică, la 40 km de Slatina, 40 km de Corabia și la 37 km de Balș. Față de cel mai îndepărtat oraș din regiune Craiova, se află la 54 km spre est. Municipiul Caracal are o suprafață totală de 72 km² dintre care 11.28 km² intravilan și o populație de 28.673 locuitori. Aceste dimensiuni îl situează imediat după municipiul Slatina. Caracalul este cea mai importantă așezare din Câmpia Romanaților, fiind nodul de intersecție al căilor de comunicație, rutiere și feroviare care fac legăturile dinspre sud spre nord de-a lungul văii Oltului pe direcția Craiova-Roșiori de Vede-București.

Infrastructura urbană:

Telecomunicații – În municipiul Caracal există următorii distribuitori mari de telefonie, internet și televiziune prin cablu: Telekom – servicii de televiziune, telefonie și internet, RCS&RDS – servicii de televiziune, telefonie și internet, UPC – servicii de televiziune, telefonie și internet. De asemenea există o serie de mici distribuitori de telefonie mobilă, reprezentanți ai companiilor Orange, Cosmote și Vodafone.

Rețeaua de gaze naturale are o lungime de 90 km cu potențial de extindere, beneficiarii fiind atât utilizatorii casnici cât și utilizatorii industriali. Furnizorul de gaz natural este SC DISTRIGAZ SUD BUCUREȘTI.

Rețele de transport :Municipiul Caracal este situat la intersecția Drumului European: București – Craiova – Timișoara (E70) cu drumurile naționale: Corabia – Rm. Vâlcea – Sibiu (DN 54; DN 64) beneficiind în același timp și de un important nod de cale ferată care completează transportul rutier cu cel feroviar. Lungimea totală a străzilor la nivelul municipiului este de 75,953 Km iar lungimea totală a drumurilor naționale și europene este de 9,26 km, dintre care 5,5 km drumul european E70, DN 64 – 2,66 km și DN 54 – 1,55 Km. Având o poziție geografică care îl situează la 45 km de portul fluvial Corabia, la 60 km de aeroportul Craiova și beneficiind de rețeaua feroviară se justifică dezvoltarea rețelei de drumuri naționale și județene. Datorită creșterii rolului sectorului privat în transporturi, cererea de transport public a scăzut continuu și astfel s-a sistat transportul urban de călători, existând posibilitatea repunerii în funcțiune. Pe raza municipiului Caracal există locuri de parcare pentru automobile amplasate în cartierele de locuințe, dar numărul și capacitatea acestora este insuficientă, motivat de faptul creșterii substanțiale a proprietarilor de autovehicule în ultimii ani.

Serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare este definit de Legea 241/2006 ca fiind ansamblul de activități de utilitate publică și de interes economic și social organizate în scopul colectării, tratării, transportului, depozitării și distribuției apei potabile sau industriale către toți utilizatorii de pe teritoriul localității, respectiv, de colectare, transportare, tratare și deversare a apei uzate, apelor de ploaie și apelor de suprafață din zona urbană a localității. În municipiul Caracal serviciile de alimentare cu apă și canalizare revin operatorului SC IGO SA subordonat Consiliului Local Caracal.

Distribuția și furnizarea energiei electrice este asigurată de CEZ Romania prin diviziile CEZ distribuție și CEZ vânzare. Lungimea rețelei de iluminat public are o lungime de 71 km și un număr de 60 de posturi de transformare aferente sistemului de iluminat. În prezent în municipiul Caracal nu există un sistem alternativ de furnizare a energiei electrice, toate unitățile administrative fiind alimentate din sistemul energetic național în baza contractelor de furnizare cu operatorul de distribuție CEZ SA.

Asistența medicală profilactică și curativă la nivelul municipiului Caracal se asigură prin:

a) Cabinete medicale ambulatorii ale medicilor de familie și de alte specialități, laboratoare, precum și



prin alte unități sanitare private;

b) Unități sanitare publice cu paturi

Activitatea medicală de recuperare se asigură prin unități medicale de specialitate, secții și laboratoare din cadrul Spitalului Municipal Caracal. Asistența medicală de urgență se asigură de unitatea specializată de urgență și transport sanitar public, precum și prin structurile de primire a urgențelor, organizate în acest scop. Asistența medicală preventivă din colectivitățile de copii preșcolari și școlari se asigură prin cabinetele organizate, conform legii, în unitățile de învățământ preșcolar, școlar sau liceal sau prin cabinetele individuale ale medicilor de familie.

Rețeaua de învățământ cuprinde: 9 grădinițe, 8 școli generale, 5 licee și 4 școli postliceale, cu un număr de 9149 de elevi. De asemenea în municipiul Caracal își mai desfășoară activitatea un club sportiv școlar și un Palat al copiilor.

Sistemul bancar: În municipiul Caracal sistemul bancar este reprezentat de următoarele bănci: Banca Comercială Carpatica, Banca Transilvania, Bancpost, Banca Comercială Română (membră Erste Group), BRD – Groupe Societe Generale, CEC Bank, Banca Raiffeisen, ING Bank, UniCredit Țiriac, Cooperativă de Credit, ce efectuează operațiuni diverse atât pentru persoane fizice cât și pentru mediul privat.

Agricultura: În prezent suprafața de teren agricol a municipiului Caracal este de 5.716,86 ha conform bilanțului teritorial efectuat prin PUG al municipiului Caracal. Ca formă de exploatare a terenurilor agricole domină în proporție de 70% exploatarea individuală – mica gospodărie țărănească cu suprafețe cuprinse între 2 și 6 hectare. Pe teritoriul municipiului Caracal își desfășoară activitatea Stațiunea de Cercetare Dezvoltare Agricolă cu o experiență de peste 100 de ani și organizată în două sectoare: sectorul de cercetare și sectorul de dezvoltare. Suprafața agricolă exploatată de către stațiune este de 2497 ha dintre care 235 ha aferente sectorului de cercetare și 2262 ha aferente sectorului de dezvoltare.

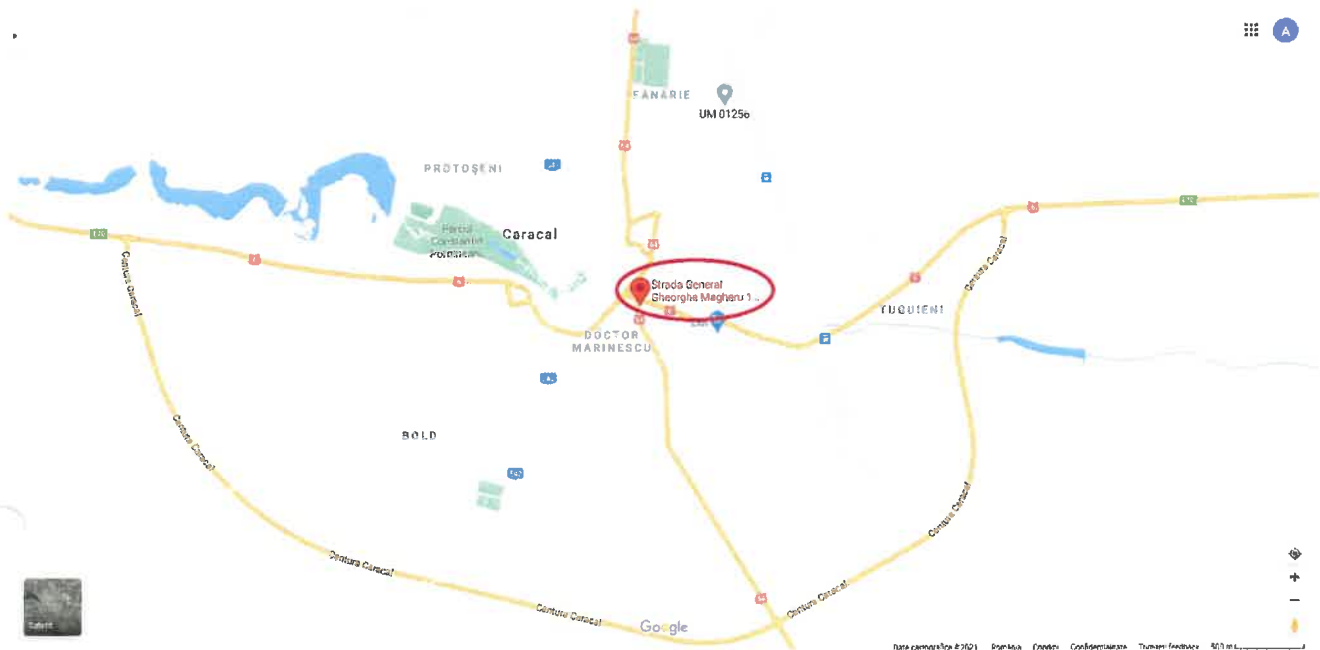
În municipiul Caracal există un număr de 12.244 de locuințe convenționale împărțite în 7276 de apartamente și 4968 case de locuit. Blocurile au un regim de locuit de înălțime mediu P+3, P+4 niveluri, doar un singur bloc având regim de înălțime de P+9, fiind construite până în anul 1990, o mare parte din acestea fiind în stare necorespunzătoare, necesitând lucrări de reabilitare termică. După anul 1990 au fost construite un număr de 4 blocuri tip ANL cu 140 unități locative și 2 blocuri cu caracter social cu un număr de 51 de unități locative. În zona blocurilor de locuit se manifestă o acută lipsă a locurilor de parcare, proliferarea garajelor precum și a altor construcții amplasate necorespunzător.

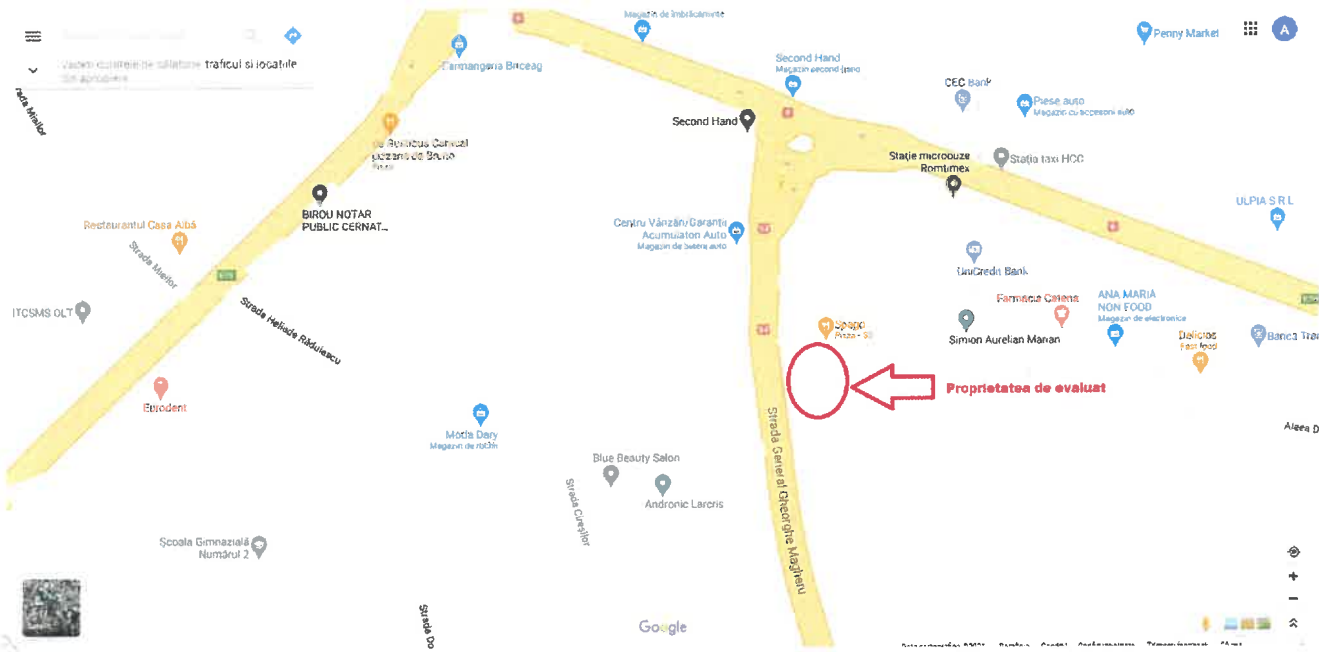
Profilul economic al municipiul Caracal: Economia municipiului Caracal are un caracter complex, principalele ramuri cu ponderi fiind industria, comerțul și prestările de servicii. Activitățile de comerț sunt variate și vizează: comerțul cu amănuntul de piese și accesorii pentru autovehicule, comerțul cu amănuntul al pâinii și produselor de patiserie, comerțul cu amănuntul al produselor farmaceutice și articolelor medicale, comerțul cu amănuntul al îmbrăcăminte, încălțăminte și marochinăriei, comerțul cu amănuntul al articolelor și aparatelor electrocasnice, comerț cu amănuntul cu vânzare predominantă a produselor alimentare, băuturi și tutun.

În sfera companiilor de producție activitățile predominante sunt: fabricarea produselor din cauciuc, fabricarea produselor din carne, fabricarea articolelor de îmbrăcăminte și accesorii, prelucrarea și conservarea fructelor și legumelor, fabricarea pâinii și a prăjiturilor, fabricarea de mic mobilier, fabricarea de cablaje auto. Companiile din zona serviciilor acoperă următoarele activități: realizarea și furnizarea de software specializat, activități de asistență medicală generală și specializată, lucrări de construcții, servicii de reparare a calculatoarelor și echipamentelor periferice, activități foto-video, tipografie digitală și printuri de mari dimensiuni, lucrări de instalații electrice.



HARTA DE LOCALIZARE







RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA CARACAL, JUDEȚUL OLT



Dotare utilitară este total sistematizată.

Intenția de dezvoltare este concretizată la acest moment doar prin:

Edificarea urbanistică general

Descrierea zonei

Terenul de dezvoltare este:

Adresa: MUNICIPIUL CARACAL, STRADA GENERAL MAGHERU, NUMARUL 1C, JUDEȚUL OLT

Teren cu formă neregulată și vecinătăți imediate favorabile (stabile urbanistic și utilizate rezonabil).

În apropierea de proprietăți complementare și mijloace de transport în comun.

Acces auto și pietonal la amplasament

Accesul la proprietate se realizează din drum public amenajat.

Forma amplasamentului și deschiderea generoasă asigură accesibilitatea la acesta.

Aspecte legate de topografia amplasamentului

Dimensiune (mp)	112 mp din masurator si din acte	
Planeitate	Teren plat	
Forma	neregulată	
Front acces (ml)	nespecificat ml	
Teren fundare	Nu am avut documente	A se vede ipotezele

Utilități

Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de suficiența calitativă și cantitativă a acestora, dispuse în zona.

De menționat că zona este integral și total sistematizată la cerințele specifice urbane.

Potențial și Intenție de dezvoltare

Investiția potențială (considerat și CMBU a terenului liber):

COMERCIALA

Unitati economice, comerciale

Dezvoltarea intenționată:

Idem Investiția potențială

Dezvoltare la CMBU a terenului liber

Stadiul avizării

Nu s-a prezentat certificat de urbanism

Stadiul dezvoltării

Dotare utilitară sistematizată

Teren considerat construibil în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile imediate

Construcții în curs :Nu este cazul

Descrierea construcțiilor în stare finalizată

Se consideră că dezvoltarea/construirea se va face la standarde generale și tehnice aliniate pieței specifice (zonale și micro-zonale), deci ele nu vor penaliza terenul, ci, din contră, vor aduce un aport pozitiv acestuia.

Autorizația de construire

Autorizații existente

Nu s-a prezentat

Autorizații în curs de obținere

Nu am primit informații de la proprietar.

CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

- a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
- c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
- d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru;
- e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

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

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieti imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pieti mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

3.1 Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

Piata specifica terenului evaluat este cea a terenurilor de tip intravilan categoria de folosinta curți construcții din zona mediana a Municipiului Caracal, judetul Olt.



3.2 Analiza ofertei competitive

Oferta de concesiune (ca prezență pe piață) a unor astfel de proprietăți este una redusă. Astfel de terenuri (libere și avizate) sunt puține prezente (lipsește) la tranzacționare/ofertare, ca număr, în zone mature și integral dotate ca cele subiect. Chiar și oferta de concesiune a terenurilor construite este destul de limitată, dar oricum mai mare decât cea a terenurilor libere puține ca număr sau valorificate superior de deținători prin fructificarea potențialului și obținerea de profit pentru dezvoltator.

3.3 Analiza cererii

Cererea pentru terenuri de dezvoltare este mare ca interes în ultima perioadă. Pentru zonele mixte: rezidențiale și comerciale de prim rang există o presiune mai mare, desigur provenită din raritatea și utilitatea generală a acestor zone. Intervine, însă, puterea de cumpărare mare necesară.

3.4 Echilibrul pietei

Piața specifică pentru acest tip de proprietate este una în echilibru relativ cu o ușoară cerere mai mare decât oferta.

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1 Elemente teoretice

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU² a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă



Încadrare conform URBANISM

Liu³:

☞ Zona mixta

² Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU- este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. CMBU este analizată uzual în situațiile:

- cea mai bună utilizare a terenului considerat liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

³ Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 10000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural vechi, retrase din aliniament.

Utilizări ADMISE

Unitati comerciale



Limitări conform URBANISM

Cele uzuale încadrărilor necuprinse la cele admise.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Caracteristici POSIBILITATE parcelare

Parcela subiect îndeplinește toate cerințele⁴ cumulative necesare pentru a fi considerată:

Parcelă construibilă

Dezvoltare INTENȚIONATĂ

Dezvoltarea intenționată: comerciala.

Alternative

În cazul de față ar fi:

- Nu este cazul;

Concluzii subiect

Concluzie:

Posibilitati multiple de dezvoltare la CMBU

Se poate fructifica la maximum

Pe lângă puterea de cumpărare invocată, se evidențiază și aspectele favorabile (pentru această dezvoltare) de formă și vecinătăți.

Standardul de construire trebuie să fi în concordanță cu zona

Concordanță CMBU (investiția potențială) cu dezvoltarea intenționată

Concluzie:

Terenul este în concordanță

A se vedea și ipotezele de dezvoltare elaborate pentru speța subiect

4.2 EVALUAREA TERENULUI

Valoarea unui teren este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea substitutia si echilibrul sunt principiile evaluării care la randul lor au influenta asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere.

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

Metodele⁵ de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- o **Comparația directă⁶**

⁴ (extras legislativ:) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

să aibă front la stradă

lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m

adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp (e) să aibă formă regulată

⁵ Recomandate și de GEV 630

⁶ Este cea mai utilizată și cea mai adecvată metodă

○ **Metode alternative**⁷

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum este definită în *Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020*. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată tehnica comparației vanzarilor.

4.2.1 Abordarea prin piață

Aspecte teoretice

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

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

☞ De menționat influența puținelor tranzacții de terenuri libere din zonă;

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

☞ drepturile de proprietate transmise⁸, condițiile de finanțare, condițiile de concesionare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea⁹.

Criteriul de comparație adecvat

A fost ales prețul unitar, preț/mp teren.

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

Particularități selectare date piață

Pentru astfel de terenuri¹⁰

☞ terenuri cu suprafețe asemănătoare cu subiectul evaluat,

☞ cu potențial de dezvoltare nerestricțiv;

☞ situate în zone mixte ale Municipiului Caracal

putem defini:

☞ astfel de terenuri libere sunt rar ofertate pe piață,

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

☞ principalul criteriu de selecție a comparabilelor a fost CMBU similar

☞ s-a realizat o extindere a ariei de piață analizate la alte sate aparținătoare locației similar dezvoltate

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

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

În cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.



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

⁷Se pot utiliza atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă,

○ Extracția de pe piață

○ Alocarea

○ Tehnica reziduală

○ Capitalizarea directă a rentei/chiriei

○ Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

⁸Inclusiv restricții legale

⁹Inclusiv CMBU, prin diferențe legate de optimizarea utilizării

¹⁰ vezi "Particularități de definire teren"



Comparabile utilizate

COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/oferta/teren-in-centru-de-vanzare-IDdDsnj.html#63ae06248b>



< > 01 — 05

Fotografie mare

Vanzator



Marian

Pe site din mai 2012

Anunturile utilizatorului

0785 295 722

Trimite mesaj

Loc de intalnire

Caracal, judet Olt



Mapa este un serviciu de Google



Teren in centru de vanzare

135 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

Extravilan / Intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **670 m²**

Descriere

Terenul este situat in apropierea Pieței Caracal si Scoala nr. 2, fiind amplasat pe o stradă cu caracter comercial, Heliade Radulescu. Pe teren se afla construit un subsol de cca 200m2. Terenul este ideal pentru construirea unui bloc de apartamente, a unui spațiu comercial, etc.
785295722

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibile pentru Android, iOS

Teren amplasat in zona centrala a Municipiului Caracal, in apropiere de Piata Centrala si Scoala nr. 2, pe o strada cu caracter comercial Heliade Radulescu, suprafata teren 670 mp, deschidere la strada Heliade Radulescu, pe teren se afla un subsol de 200 mp, toate utilitatile.



Comparabila 2

<https://www.olx.ro/oferta/teren-1300-mp-40m-deschidere-se-vand-2-parcele-650mp-IDe2HQz.html>



> 01 — 03

Fotografie mare

Vanzator



MIHAI

Pe site din oct 2016

Anunțurile utilizatorului

0723 117 117

Trimite mesaj

Loc de intalnire

Caracal, judet Olt



Teren 1300 mp/40m deschidere/se vand 2
parcele 650mp



119 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Agente**

Extravilan / Intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **1 300 m²**

Descriere

- 1300 mp /115 € mp
- 40 m la strada
- Strada Strandului nr 41
- CURENT,GAZ,APA,PUT FORAT.
- NU NEGOCIEZ .

TELEFON: 0723.117.117 / 0732.117.117

Teren amplasat in Municipiul Caracal, strada Strandului 41, suprafata teren 1300 mp, deschidere 40 ml, utilitati energie electrica, gaze, apa.



Comparabila 3

<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vnzare-intravilan-IDdZC6j.html#4fbd085570>

TEREN DE VÂNZARE INTRAVILAN



< > 01 — 02

Fotografie mare

Vanzator



Nadia

Pe site din aug 2020

Anunturile utilizatorului

0047 9112 8512

Trimite mesaj

Loc de intalnire

📍 Bals, judet Olt



Teren de vânzare intravilan



148 000 €

🔖 PROMOVEAZA ANUNTUL

🔄 ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **841 m²**

Descriere

Vând teren cu potențial pentru o investiție, situat în orașul Bals, Județul Olt.

Suprafața de 841 mp.

Deschidere strada principală DN 65 (str. N. Bălcescu, nr.70) 11.05 mp, deschidere stradă paralelă 12.20 mp.

În vecinătate parcare auto 71.74 mp. Se poate parcela, prețului este de 175 Eur/mp.

Mai multe detalii la nr. de telefon :

0047 9112 8512.

Anunt elaborat prin aplicația mobilă OLX.ro

Teren amplasat în zona centrală a orașului Bals, suprafața teren 841 mp, dubla deschidere 11.05 la DN 65 și 12.20 la o stradă paralelă, toate utilitățile.

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA CARACAL, JUDEȚUL OLT



Grilă de calcul –metoda comparației directe

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		135.000	149.500	148.000
	Suprafata (mp)	112,00	670,0	1.300,0	841,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		201,5	115,0	176,0
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-25%	-20%	-20%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-50,4	-23,0	-35,2
	Justificare ajustare	<p>Negocierea reprezinta procesul prin care doua sau mai multe parti intre care exista interdependenta dar si divergente opteaza in mod voluntar pentru conlucrare in vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos. Marja de negociere pentru terenuri intr-o piata cu nivel de activitate foarte scazut este intre -20-25 % intrucat cumparatorii pot negocia consistent. O analiza a grilei de comparatie impune ajustari la nivelul elementelor de comparatie in baza principiului echilibrului, adica pentru acelasi element de comparatie se ajusteaza cu aceeasi unitate de masura. In finalul grilei de comparatie se observa diferente de pret intre comparabile in contextul in care acestea trebuie sa fie intr-o marja de cca 20%. In atare situatie se impune o ajustare diferentiata la nivelul „negocierii”, nivel care include subiectivism din partea vanzatorilor, de fapt datele de intrare in analiza trebuie ajustate pentru ca pretul de listare este la decizia vanzatorului acesta solicitand intotdeauna un pret mai mare pentru a-si asigura marja de negociere.</p> <p>Principiul substitutiei prevaleaza intrucat un cumparator informat nu ar plati mai mult decat pentru o proprietate similara cu aceeasi utilitate a urmare acest principiu se ajusteaza prin intermediul elementului „negociere”, aceasta nefiind un criteriu de comparatie ci un mod de manifestare a participantilor pe piata. De ce se ajusteaza ? orice tranzactie presupune acceptarea pretului de catre cei doi subiecti activi (vanzatorul si cumparatorul) iar aceasta presupune o diminuare a pretului de listare urmare a interactiunii celor doua parti. Pe piata este cunoscut faptul ca vanzatorii cresc pretul pentru a “negocia”, inasa in majoritatea situatiilor cumparatorii se informeaza asupra posibilitatii de edificare si fructificare a terenului astfel ca marja de negociere poate fi diferita. Mentionez ca “negocierea” nu reprezinta un criteriu de comparatie inasa este un mod de manifestare al participantilor pe piata astfel, desi “negocierea” este inclusa in grila de comparatie, calculul preturilor ajustate au ca baza de pornire pretul dupa diminuarea cu marja de negociere. A nu diminua pretul de intrare cu o marja de negociere inseamna a nu recunoaste modul de manifestare al pietei. Principiul substitutiei prevaleaza intrucat un cumparator informat nu ar plati mai mult decat pentru o proprietate similara cu aceeasi utilitate a urmare acest principiu se manifesta prin intermediul „negocierii”.</p>			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		151,1	92,0	140,8
2	Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA CARACAL, JUDEȚUL OLT



	transmis				
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		151,1	92,0	140,8
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecărei comparabile este deplin ca și în cazul proprietății subiect.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		151,1	92,0	140,8
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		151,1	92,0	140,8
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		151,1	92,0	140,8
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	19.04.2021	oferta curenta	oferta curenta	oferta curenta
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		151,1	92,0	140,8
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilele fiind oferitate pe piata in aceeași perioada a evaluării și au fost verificate telefonic pentru valabilitate.			
Corectii specifice proprietatii					

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA CARACAL, JUDEȚUL OLT



7	Localizare	Municipiul Caracal, strada General Magheru, nr. 1C, cartier HCC, langa Pizza Spago, judetul Olt	Municipiul Caracal, strada Heliade Radulescu, zona ultracentrala in apropierea Pietei Caracal si Scoala Nr. 2, judetul Olt	Municipiul Caracal, strada Strandului, nr. 41, judetul Olt	Oras Bals, zona centrala, strada Nicolae Balcescu, DN 65, judetul Olt
	Ajustare (%)		-10,0%	20,0%	-10,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-15,1	18,4	-14,1
	Justificare ajustare	Cu privire la pretul terenurilor in Mun. Caracal in zona mediana, oferta de terenuri este foarte mica; s-a aplicat ajustare pozitiva pentru comparabila 2, acesata fiind in zona periferica a Municipiului Caracal -strada Strandului si ajustare negativa pentru comparabila 3, aceasta se afla in orasul Bals, un oras similar din punct de vedere economic , dar amplasarea terenului cu deschidere la DN 65 il face mai atractiv din punct de vedere comercial si ajustare negativa pentru comparabila 1 intrucat este localizata in zona ultracentrala a Municipiului Caracal.			
8	Acces teren	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele au acces drum asfaltat.			
9	Suprafata	112,00	670,00	1.300,00	841,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-558,0	-1.188,0	-729,0
	Ajustare (%)		-11,0%	-23,0%	-14,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-16,62	-21,16	-19,71
	Justificare ajustare	In medie pentru o dezvoltare administrativ comerciala nu ai nevoie de o suprafata foarte mare de teren mai ales intr-un oras cu o economie in stagnare. Suprafetele de teren oferate in piata locala au suprafete de 500-1500 mp; comparabilele 1, 2 si 3 au fost ajustate negativ, acestea avand suprafete cuprinse in intervalul 500-1500 mp, s-a luat in considerare o ajustare de 2% la o diferenta de 100 mp.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	deschidere la drum public	o deschidere	deschidere 40 ml	dubla deschidere 11.05 mp la DN 65 si la o strada paralela 12.20 mp
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	-7,0

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA CARACAL, JUDEȚUL OLT



		<p>Avantajele sau dezavantajele unui teren situat pe colț pot fi considerate numai în corelație cu tipul de proprietate existent sau propus pentru a fi construită. În cazul proprietăților de tip rezidențial, plasarea pe colț prezintă o serie de dezavantaje: constrângeri generate de obținerea unui echilibru între zona exterioară publică, intimă și de servicii, expunerea la surse de zgomot determinate de aglomerarea/ concentrarea auto/ pietonală în intersecție, relație proporțională neadecvată cu zona publică mai mare. În schimb, proprietățile comerciale (office și retail) construite pe astfel de terenuri prezintă mai multe avantaje care le sporesc atractivitatea. Printre acestea se numără vizibilitatea mare pentru spațiile comerciale, asigurarea unui trafic auto și pietonal adecvat pentru activitățile comerciale, deschidere stradală mai mare în detrimentul profunzimii, asigurarea unui număr mai mare de căi de acces (un avantaj mare pentru clădirile de birouri), mai multe locuri de parcare stradale, obținerea unor venituri suplimentare din publicitatea stradală, având în vedere că aceste locații sunt foarte căutate de agențiile de publicitate outdoor. Avand in vedere aceste considerente am ajustat negativ comparabila 3 cu 5% in functie de suprafata si deschidere.</p>			
	Justificare ajustare				
11	Grad de echipare cu utilitati	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Partial	Toate utilitatile
	Ajustare (%)		0,0%	1,7%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	1,5	0,0
	Justificare ajustare	A fost necesara ajustare pozitiva comparabilei 2 ce nu are retea de canalizare la limita cu costul necesar realizarii unei fose septice 2.000 euro;			
11, 1	Retea de gaze	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11, 2	Retea de apa	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11, 3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11, 4	Retea de canalizare	La limita terenului	La limita terenului	Nu exista	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	1,5	0,0
12	Indicatori urbanistici				
12, 1	POT	nespecificat	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Lipsa certificate de urbanism pentru comparabile, astfel ca au fost considerate similare ca potential de dezvoltare.			
12, 2	CUT	nespecificat	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA CARACAL, JUDEȚUL OLT



	Justificare ajustare	Lipsa certificate de urbanism pentru comparabile, astfel ca au fost considerate similare ca potential de dezvoltare.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Da	Nu	Da
	Ajustare (%)		-10,9%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-16,4	0,0	0,0
	Justificare ajustare	S-a aplicat ajustare negativa pentru comparabila 1, aceasta are construit un subsol pe teren de aprox 200 mp; ajustarea este echivalenta cu 55 euro/mp.			
14	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		-48,2	-1,2	-40,8
	Ajustare NETA (%)		-31,9%	-1,3%	-29,0%
	Ajustare BRUTA		48,2	41,1	40,8
	Ajustare BRUTA (%)		31,9%	44,7%	29,0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3
	Valoare ajustata (EUR/mp)		103,0	90,8	100,0
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	3	3		
	Valoare (EUR/mp)	100	100		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	100			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	11.195	rounjit	11.200	100,0
	Valoare teren (LEI)			55.152	492,4
	Data evaluarii (zz.ll.aaaa):	19.04.2021			
	1 EUR=	4,9243			
	Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)				11.200
	Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)				55.152



CAPITOLUL 5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

- Abordarea prin piata – comparația directă:

Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)	11.200
Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)	55.152

Evaluatorul apreciaza ca valoarea rezultata prin tehnica comparatiei vanzarilor reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

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

Valoarea de piata a terenului (euro)	Valoarea de piata a terenului (lei)	Perioada de timp (ani)	Valoare redeventa pe an (euro)	Valoare redeventa pe an (lei)	Valoare redeventa pe luna (euro)	Valoare redeventa pe luna (lei)	Valoare redeventa pe luna/mp (euro)	Valoare redeventa pe luna/mp (lei)
11.200 €	55.152 lei	3	3.733 €	18.384 lei	311 €	1.532 lei	2,78 €	13,7 lei

Valoarea nu contine TVA

Notă : La cererea beneficiarului redevența a fost calculată pe o perioadă de 3 ani.

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

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

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluării in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare si scopul prezentului raport.

Daca acesta se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA CARACAL, JUDEȚUL OLT



proprietăți.

Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai buna estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția valorii de piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020.

EXPERT EVALUATOR EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
Ec. PREDĂ ANCA-GEORGIANA



SC ABSOLUT QUALITY SRL
Membru Corporativ ANEVAR





Fotografii



**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA CARACAL, JUDEȚUL OLT**



**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA CARACAL, JUDEȚUL OLT**



RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMARIA CARACAL, JUDEȚUL OLT





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 58008 Caracal

Nr. cerere	133346
Ziua	17
Luna	12
Anul	2020

Cod verificare
100090881934



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Caracal, Str General Magheru, Nr. 1C, Jud. Olt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58008	112	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
133346 / 17/12/2020 Act Administrativ nr. HCL 149, din 31/10/2020 emis de CONSILIUL LOCAL CARACAL; Act Administrativ nr. ADEVERINTA 55798, din 11/12/2020 emis de PRIMARIA CARACAL; Act Administrativ nr. HCL 20, din 27/11/2020 emis de CONSILIUL LOCAL CARACAL;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CARACAL, CIF:4395175	A1

C. Partea III. SARCINI .

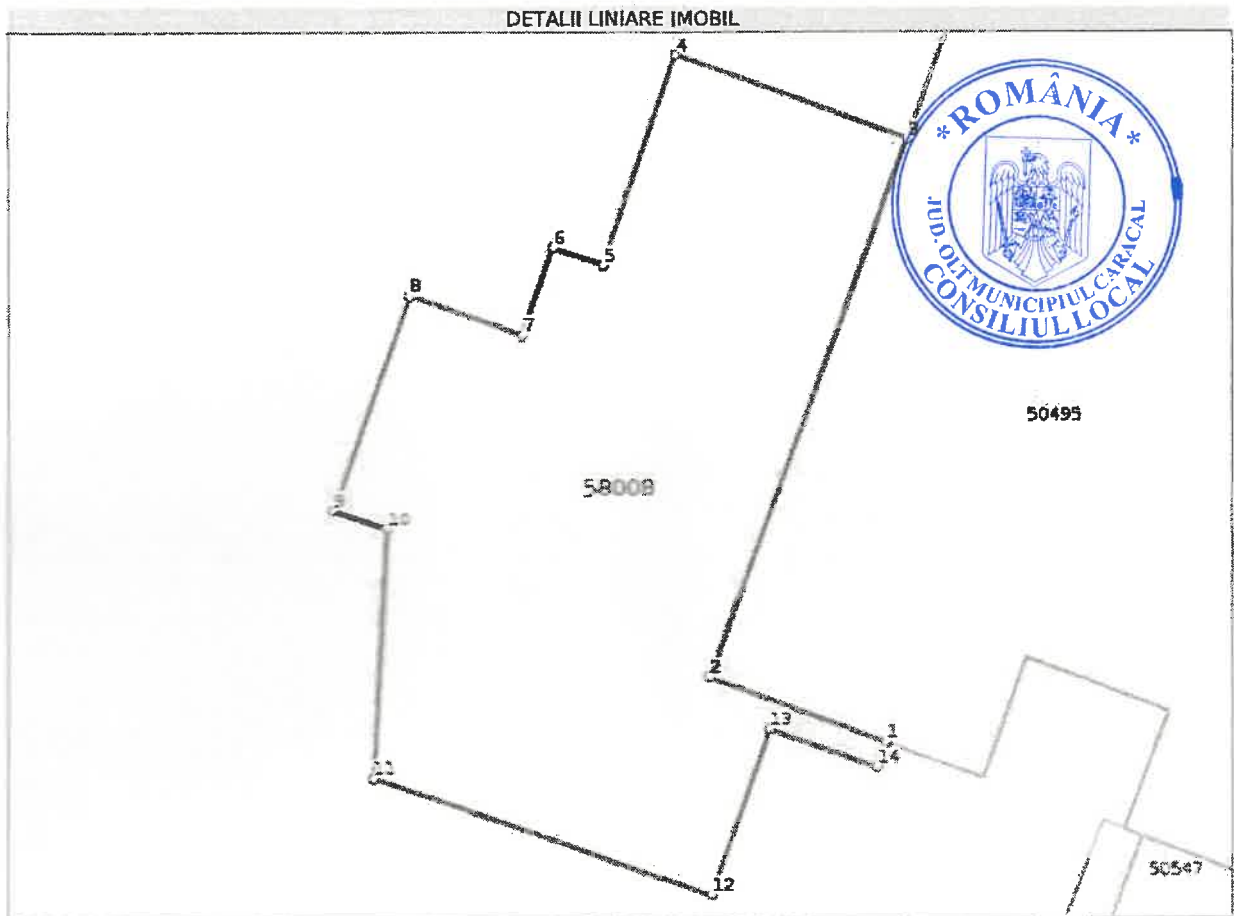
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
58008	112	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	112	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.861
2	3	11.711
3	4	5.041
4	5	4.501
5	6	1.08
6	7	1.89

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	2.42
8	9	4.63
9	10	1.14
10	11	5.15
11	12	7.288
12	13	3.63
13	14	2.323
14	1	0.53



** 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.

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,
22-12-2020

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,

AURA LIANA SCOABA

Aura-
Liana
Scoaba
(parafa și semnătura)

Semnat digital

Aura-Liana
Scoaba

Data: 2020.12.22
13:54:15 +02'00'

Referent,

(parafa și semnătura)



ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

Piața Victoriei, nr. 10, cod poștal 235200, Caracal

Tel: (0249) 511386/ 511384
Fax: (0249) 517516/ 517518

Email: office@primariacaracal.ro
Web: www.primariacaracal.ro

HOTĂRÂREA NR. 20/27.11.2020

REFERITOR LA: aprobarea completării anexei la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Caracal nr. 149/31.10.2019, privind inventarul domeniului privat al municipiului Caracal



AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 51612/18.11.2020 al Primarului municipiului Caracal;
 - Raportul de specialitate nr. 51630/18.11.2020 al Direcției Administrare Patrimoniu din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului municipiului Caracal;
 - Proces verbal de inventariere nr. 51566/17.11.2020;
 - Prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Caracal nr. 149/31.10.2019, privind aprobarea inventarului domeniului privat al municipiului Caracal;
 - Prevederile art. 129 alin. 1 și alin. 2 lit. c, art. 354 alin. 1 și alin. 2 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 557 alin. 2 și alin. 4, art. 888 din Noul Cod Civil;
 - Raportul de avizare al Comisiei pentru activități de amenajarea teritoriului, urbanism, agricultură, protecția mediului și turism a Consiliului local al Municipiului Caracal;
- În temeiul art. 196 alin. 1 lit. a și art. 197 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se aprobă completarea Anexei la Hotărârea Consiliului Local nr. 149/31.10.2019, privind aprobarea inventarului domeniului privat al municipiului Caracal, județul Olt, conform anexei nr. 1, parte integrantă la prezenta hotărâre, după cum urmează:

- După poziția nr. 1102 se introduc noi poziții:
- poziția nr. 1103, reprezentând imobil teren intravilan, în suprafață de 661 mp, situat în Municipiul Caracal, str. Mircea Vodă, nr. 124A, județul Olt;
- poziția nr. 1104, reprezentând imobil teren intravilan, în suprafață de 80 mp, situat în Municipiul Caracal, str. Mihai Viteazul, nr. 119A, județul Olt;
- poziția nr. 1105, reprezentând imobil teren intravilan, în suprafață de 650 mp situat în Municipiul Caracal, str. Ștefan Cel Mare, nr. 14A, județul Olt;
- poziția nr. 1106 reprezentând imobil teren intravilan, în suprafață de 112 mp situat în Municipiul Caracal, str. General Magheru, nr. 1, județul Olt;

(2) Elementele de identificare ale terenurilor sunt reprezentate grafic în anexele nr. 2, nr. 3, nr. 4 și nr. 5, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art. 2. Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Olt, Primarului Municipiului Caracal și direcțiilor din cadrul Primăriei Municipiului Caracal.



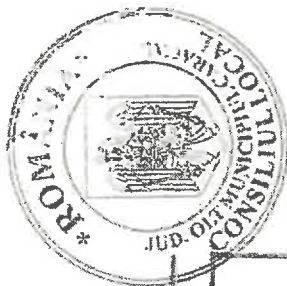
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

ALEXE COSTICĂ

Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi pentru

CONTRASEMNEAZĂ
PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI CARACAL,

RĂDESCU VIOREL EMIL



ANEXA nr.1 la H.C.L. nr. 20/27.11.2020

COMPLETĂRI LA INVENTARUL BUNURILOR CARE ALCĂTUIESC DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI CARACAL, JUDEȚUL OLT

Nr. Crt	Cod de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoarea de inventar/ lei	Situația juridică actuală
0	1	2	3	4	5	6
1103		TEREN	Caracal, str. Mircea Vodă, nr. 129A, Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, Suprafață= 881,00 mp, Vecinătăți: N - Strada Poenari, S - Strada Mircea Vodă, V - Proprietate particulară.			Proces verbal, nr. 51265/16.11.2020
1104		TEREN	Caracal, str. Mihai Viteazul, nr. 119A, Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, Suprafață= 60 mp, Vecinătăți: N - Str. Mihai Viteazul; S - Str. Ștrandului, V - Proprietate particulară.			Proces verbal, nr. 51265/16.11.2020
1105		TEREN	Caracal, str. Ștefan Cel Mare, nr. 14A, Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, Suprafață= 650,00 mp, Vecinătăți: N - Str. Ștefan Cel Mare; E - Str. Mărăști; S - Proprietate particulară.			Proces verbal, nr. 51265/16.11.2020
1106		TEREN	Caracal, str. General Magheru, nr. 1, Teren intravilan, Suprafață=112,00 mp, Vecinătăți: N - Municipiul Caracal; E - Proprietăți particulare; S - Municipiul Caracal; V - Municipiul Caracal.			Proces verbal, nr. 52712/24.11.2020

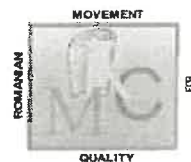




ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA
MUNICIPIUL CARACAL

Str. Piața Victoriei, Nr. 10, cod poștal 235200, Caracal, CIF 4395175

Tel: (0249) 511384 / 511386 Fax: (0249) 517516
Email: office@primariacaracal.ro Web: www.primariacaracal.ro



ISO 9001 certificat nr. 865C

Nr. 1376 din 11.12.2020

CERTIFICAT
de nomenclatură stradală și adresă



Ca urmare a cererii Dlui/Dnei **DOLDUREA ION** nr. 55747/11.12.2020, cu domiciliul fiscal în ROMÂNIA, județul OLT, codul poștal 235200, municipiul/orașul/comuna **CARACAL**, satul/sectorul -, **Strada Crinului, nr. 3**, identificat prin B.I./C.I./C.I.P./Pașaport seria **OT**, nr. **796877**, C.I.F./C.N.P. * **1550115280806**, tel./ fax. - , e-mail - , având calitatea de ~~proprietar/coproprietar/moștenitor/mandatar acționar unic/asociat/administrator/imputernicit, reprezentant, primar al MUNICIPIULUI CARACAL, cu sediul în ROMÂNIA/~~ -, județul OLT, codul poștal 235200, municipiul/orașul/comuna **CARACAL**, satul/sectorul -, str. **PIAȚA VICTORIEI, nr. 10, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, identificat prin B.I./C.I./C.I.P./Pașaport seria - , nr. -, C.I.F./C.N.P. *) 4395175, tel./fax. 0249/511386, e-mail -** și a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităților administrației publice locale se atestă următoarele:

~~Bulevardul/Strada/Aleea/Intrarea~~ **General Magheru nr. 1**
fost/fostă -
fost/fostă -
va purta denumirea ~~prezervată/definitivă~~ de **Strada General Magheru 1C**

Prezentul certificat s-a eliberat pentru **O.C.P.I. OLT, A.N.C.P.I. OLT, ALTE INSTITUȚII.**

Taxa pentru eliberarea prezentului certificat, instituită în temeiul Titlului IX din Codul fiscal, actualizată potrivit normelor legale în vigoare, în sumă de 10 lei a fost achitată cu ordinul de plată/chitanța/mandat poștal nr. -/ -.

Prezentul certificat este valabil până la data **11.12.2021.**



ION DOLDUREA

PRIMĂRIA
MUNICIPIUL CARACAL

ARHITECT ȘEF,

DUMITRESCU SILVIA NADIA

Compartiment Regenerarea mediului urban,

Insp. GRIGORE SORINA DANA

* Se va completa: codul de identificare fiscală (codul numeric personal, numărul de identificare fiscală, după caz) etc.

1) Moștenitorii trebuie să facă dovada decesului cu copia actului de deces.

2) Se completează în cazul persoanelor juridice

	<p style="text-align: center;">ROMÂNIA JUDEȚUL OLT UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA MUNICIPIUL CARACAL Str. Piața Victoriei, Nr. 10, cod poștal 235200, Caracal, CIF 4395175</p> <p style="text-align: center;">Tel: (0249) 511384 / 511386 Fax: (0249) 517516 Email: office@primariacaracal.ro Web: www.primariacaracal.ro</p>	<p style="text-align: center;">MOVEMENT ROMANIAN MC QUALITY FOR ISO 9001 certificat nr. 865C</p>
---	--	--

Nr. 55798 / 11.12.2020

ADEVERINȚĂ



Prin prezenta se adeverește că, imobilul teren intravilan situat în municipiul Caracal, str. General Magheru, nr. 1C, jud. Olt, în suprafață de 112,00 mp, aparține domeniului privat al municipiului Caracal așa cum este menționat în H.C.L. nr. 20/27.11.2020 referitor la aprobarea completării anexei la H.C.L. nr. 149/31.10.2019, privind inventarul domeniului privat al municipiului Caracal, poziția 1106.

Eliberăm prezenta fiind necesară la O.C.P.I. Olt, pentru intabularea imobilului.



Secretar General
al Municipiului Caracal,

Viorel Emil Rădescu



Biroul Registru Agricol,
Fond Funciar, Cadastru
Șef birou,

Băloi Dănuț Alexandru



