



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. 114/21.09.2021**

**REFERITOR LA:** însușirea raportului de evaluare precum și aprobarea documentației de atribuire privind vânzarea prin licitație publică a imobilului-clădire și teren aferente Centralei termice (punct termic), situat în Municipiul Caracal, str. 1 Decembrie 1918, nr. 40A, jud. Olt, înscris în Cartea funciară nr. 57564 Caracal

**AVÂND ÎN VEDERE:**

- Referatul de aprobare nr. 48029/16.09.2021 al Primarului Municipiului Caracal;
- Raportul de specialitate comun nr. 48050/16.09.2021 al Direcției Administrare Patrimoniu și Direcției Economice din cadrul Primăriei municipiului Caracal;
- Prevederile Hotărârii Consiliului Local Caracal nr. 95/31.08.2021, privind aprobarea vânzării prin licitație publică a clădirilor și terenurilor aferente Centralelor termice (punctelor termice);
- Raportul de evaluare nr. 115/23.06.2021, întocmit de S.C. Absolut Quality S.R.L.;
- Procesul verbal la terminarea lucrărilor nr. 125/19.07.2021 înregistrat la Primăria Municipiului Caracal sub nr. 38501/19.07.2021;
- Prevederile Hotărârii Consiliului Local Caracal nr. 149/31.10.2019 referitoare la aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Caracal;
- Prevederile art. 129 alin. 1, alin. 2 lit. c și alin. 6 lit. b, art. 139 alin. 1 și alin. 3 lit. g, art. 310-313, art. 334-346, art. 363 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**

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art. 1.** Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea valorii de piață pentru imobilul-clădire și teren aferente Centralei termice (punct termic), situat în Municipiul Caracal, str. 1 Decembrie 1918, nr. 40A, jud. Olt, înscris în Cartea funciară nr. 57564 Caracal, conform anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Se aprobă documentația de atribuire, privind vânzarea prin licitație publică a imobilului-clădire și teren aferente Centralei termice (punct termic), situat în Municipiul Caracal, str. 1 Decembrie 1918, nr. 40A, jud. Olt, înscris în Cartea funciară nr. 57564 Caracal, conform anexei nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3.** Se aprobă prețul de **190.600 lei** ca preț de pornire al licitației publice de vânzare a imobilului-clădire și teren aferente Centralei termice (punct termic), situat în Municipiul Caracal, str. 1 Decembrie 1918, nr. 40A, jud. Olt, înscris în Cartea funciară nr. 57564 Caracal, reprezentând valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raportul de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR și valoarea de inventar a imobilului.

**Art. 4.** Se aprobă desemnarea reprezentanților Consiliului local al Municipiului Caracal și al supleanților, în Comisia de evaluare, după cum urmează:

- domnul consilier local Cernat Costin-Șerban - membru;
- domnul consilier local Bățăgui Costel-Răzvan - supleant;

**Art. 5.** Se împuternicește Primarul Municipiului Caracal să semneze în fața notarului public contractul de vânzare pentru imobilul prevăzut la art. 1.

**Art. 6.** Direcțiile din cadrul Primăriei municipiului Caracal vor duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

**Art. 7.** Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului - Județul Olt, Primarului municipiului Caracal, direcțiilor din cadrul Primăriei municipiului Caracal.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
CAPĂȚÎNĂ ROBERT-MARIUS**



**CONTRASEMNEAZĂ  
PENTRU LEGALITATE  
SECRETAR GENERAL  
AL MUNICIPIULUI CARACAL,  
RĂDESCU VIOREL EMIL**



Hotărârea a fost adoptată cu 17 voturi pentru

ANEXA NR. 1  
LA H.C.L. NR. 114/21.09.2021



Nr. Inregistrare la evaluator 115/23.06.2021

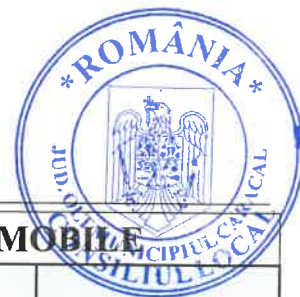
## RAPORT DE EVALUARE



**Destinatar : PRIMĂRIA CARACAL/CONSILIUL LOCAL CARACAL**

**Client: PRIMĂRIA CARACAL/CONSILIUL LOCAL CARACAL**  
**Proprietar: MUNICIPIUL CARACAL/CONSILIUL LOCAL CARACAL, JUDEȚUL OLT**  
**Adresa proprietate: MUNICIPIUL CARACAL, STRADA 1 DECEMBRIE 1918, NR. 40A, JUDEȚUL OLT**  
**Evaluator: S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.**

**Data Evaluarii (zz.ll.aaa): 23.06.2021**



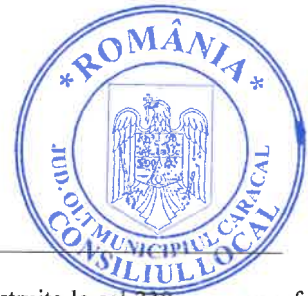
## Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile

### SINTEZA RAPORT DE EVALUARE PENTRU BUNURI IMOBILE

	Denumire	CUI	Curs Leu/Euro BNR la data evaluării	Data evaluării (zz.ll.aaaa)
Raport de evaluare elaborat de firma	S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.	RO 32912846	4,9253	23.06.2021
Client (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	PRIMĂRIA CARACAL/CONSILIUL LOCAL CARACAL			
CUI/CNP CLIENT	4395175			
Proprietar bun imobil (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	MUNICIPIUL CARACAL/CONSILIUL LOCAL CARACAL Domeniul Privat			
Componenta/suprafete	CENTRALA TERMICA PARTER	AC=238 MP; ACD=238 MP; AU= 198,33 MP;	Teren intravilan in suprafata de 238 mp	
Tip proprietate	construcție centrala termica			
Adresa proprietatii	Strada/Sos. /Bd./Aleea	1 Decembrie 1918	Numar	40A
	Cod postal	235200		
	Localitate	CARACAL	Judet/Sector	OLT
Coordonate geografice	pe axa orizontala		pe axa verticala	
Carte Funciara nr.	Extrasul de carte funciara 57564 nr. cerere 64940 din 20.04.2021			
Numar cadastral	57564-teren, 57564-C1 constructie			
Tip act de proprietate	Extrasul de carte funciara 57564 nr. cerere 64940 din 20.04.2021			
Numarul actului de proprietate	64940	Data incheierii	20.04.2021	
Localizare	Urban			
Zona localitate	mediana			
Tip zona	Mixt			
Acces teren	Drum asfaltat			
Front_stradal (Deschidere) (m)	o deschidere			
Aprobari teren	Fara aprobari	Data document		
Grad echipare utilitati	Complet			
Intabulare_Constructie	DA			
Valoarea de Piata proprietate	190.600	LEI	38.700	EUR



Valoarea de Piata TEREN	46.790	LEI	9.580 EUR
<b>Intocmit:</b>			
<b>Societate de evaluare:</b>		<b>S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.</b>	
<b>Evaluator elaborator raport evaluare:</b>	<b>Nume:</b> MITROI	<b>Prenume:</b> AURELIAN DUMITRU	<b>Semnatura si stampila Evaluator elaborator raport evaluare:</b>
<b>Evaluator care a efectuat inspectia:</b>	<b>Nume:</b> MITROI	<b>Prenume:</b> AURELIAN DUMITRU	<b>Semnatura si stampila Evaluator care a efectuat inspectia:</b>
<b>Semnatura si stampila societate de evaluare:</b>			



## Capitolul I – Prezentare Generala

### Obiectul evaluării

Obiectul evaluat îl constituie proprietatea Construcție Centrală termică Parter cu suprafața construită la sol 238 mp, suprafața construită desfășurată de 238 mp și teren intravilan în suprafața de 238 mp, situată în **MUNICIPIUL CARACAL, STRADA 1 DECEMBRIE 1918, NR. 40A, JUDEȚUL OLT**

### Scopul și utilizarea evaluării

Scopul acestui raport este evaluarea pentru vânzare.

### Data evaluării

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de **23.06.2021** data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspecției (zz.ll.aaaa): 23.06.2021

Tip inspecție: Cu inspecție exterioară și interioară

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

Data elaborării lucrării (zz.ll.aaaa): 23.06.2021

### Moneda raportului

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în LEI și în euro (EUR) la cursul de schimb al Naționalei a României din data la care se estimează valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluării: **1EUR=4,9253 LEI**

### Beneficiarul și destinatarul raportului

Beneficiarul și destinatarul prezentului raport este PRIMĂRIA MUNICIPIUL CARACAL/CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL.

### Tipul valorii estimat - Definiția valorii

Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 104 "Tipuri ale valorii", având următoarea definiție:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Conceptul de "valoare de piață" presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Deși pe piața specifică a subiectului nu există foarte multe informații/tranzacții<sup>1</sup>, am apelat la informații despre cotații de terenuri cu potențial similar situate în zone echivalente sau care pot fi asimilate/raportate pentru ajustare.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.

<sup>1</sup> Necesare pentru a defini o "valoare de piață", în înțelesul mai sus definit





## Baza de evaluare

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2020, respectiv raportul întocmit de noi, ABSOLUT QUALITY SRL membru corporativ ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător, solicitant de credit), deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

Menționare standarde particulare utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de evaluare a bunurilor 2020

### Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii

SEV 105 Abordări și metode de evaluare

### Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

## Capitolul II – Descrierea proprietății imobiliare de evaluat

### Identificarea și descrierea proprietății - Caracteristici tehnice.

Obiectul evaluat îl constituie proprietatea Construcție Centrală termică Parter cu suprafața construită la sol 238 mp, suprafața construită desfășurată de 238 mp și teren intravilan în suprafața de 238 mp, situată în **MUNICIPIUL CARACAL, STRADA 1 DECEMBRIE 1918, NR. 40A, JUDEȚUL OLT**

- aparținând **MUNICIPIULUI CARACAL/CONSILIUL LOCAL CARACAL**-domeniul privat.

#### Accesul la proprietate

Accesul la proprietate se poate realiza din drum public.

**Utilizare existentă la data evaluării:** teren construit, construcție centrală termică.

**Diferențe identificare între situația existentă și documente :** Nu

#### Situația juridică

- Imobilul este proprietatea Municipiului CARACAL domeniul privat în baza Hotărârii nr. 58 din 31.05.2021.

#### Istoricul și utilizare

Construcție centrală termică.

Fisa tehnica teren



PARAMETRU	DESCRIERE	
1. SUPRAFATA	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 238 mp potrivit Extrasului CF</li> </ul>	
2. Identificare AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Dupa indicatiile reprezentantului proprietarilor si <a href="http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html">http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html</a></li> </ul>	
3. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE	<b>Reteaua rurala:</b>	
	Grad de echipare cu utilitati: Toate utilitatile din care:	
	Retea electrica: La limita terenului	<input type="checkbox"/> Generator energie electrica
	Retea de gaze: La limita terenului	<input type="checkbox"/> Rezervor gaz
	Retea de apa: La limita terenului	<input type="checkbox"/> Put forat apa
	Retea de canalizare: La limita terenului	<input type="checkbox"/> Fosa septica
	Termoficare: Nu exista	<input type="checkbox"/> Centrala termica proprie
4. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Utilitatile care lipsesc si care este stadiul bransarii lor: nu este cazul;</li> <li>○ Proprietatea subiect are acces direct la drum public amenajat;</li> </ul>	
5. GEOMETRIA TERENULUI	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Forma terenului: regulata;</li> <li>○ Deschidere la strada: -;</li> <li>○ Terenul nu este imprejmuit;</li> <li>○ Terenul este construit</li> </ul>	
6. RESTRICTII DE FOLOSIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nu este cazul ;</li> </ul>	
7. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari etc)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Zona mediana a Municipiului CARACAL, zona HCC</li> </ul>	
8. INDICATORI URBANISTICI	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aprobări teren: No Info</li> </ul>	
9. INCLINARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Plan ;</li> </ul>	
10. DATE DIN CERTIFICATUL DE URBANISM	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Regim juridic: proprietate domeniul privat</li> <li>○ Regim economic: intravilan curti constructii</li> <li>○ Suprafata teren: 238 mp;</li> <li>○ Tip teren: intravilan</li> <li>○ Categoria de folosinta: curti constructii</li> </ul>	

Fisa tehnica cladire

PARAMETRU	DESCRIERE
1. AN CONSTRUIRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1984 potrivit informatiilor din Anexa la HCL nr. 58/31.05.2021;</li> </ul>
2. AN MODERNIZARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>-;</li> </ul>





<b>3. ARII</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Ac = 238 mp potrivit extras de carte funciara;</li><li>○ Ad = 238 mp potrivit extras de carte funciara;</li><li>○ Au = 198,33 mp estimata de evaluator in lipsa releveului.</li></ul>
<b>4. REGIM INALTIME</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>○ P</li></ul>
<b>5. DESCRIERE PARTI PRINCIPALE CONSTRUCTIE</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Structura de rezistenta : beton armat</li><li>○ Anvelopa : caramida</li><li>○ Acoperis : terasa;</li></ul>
<b>6. GRAD FINALIZARE</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Realizate 100%</li></ul>
<b>7. FINISAJE</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Exterioare: tencuieli si zugraveli deteriorate;</li><li>○ Interioare: Pardoseli: sapa ciment; Tencuieli si zugraveli: deteriorate; Tamplarie interioara:-;</li></ul>
<b>8. INSTALATII FUNCTIONALE (verificate la data inspectiei)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Electrice: da, nefunctionale;</li><li>○ Sanitare: nu;</li><li>○ Termice: nu</li><li>○ Ventilatie: nu;</li><li>○ Comunicatii: nu;</li></ul>
<b>9. STARE TEHNICA</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Mod de intretinere: Satisfacator;</li><li>○ Elemente deteriorate: da</li></ul>

### Situatia juridica

Imobilul se află în proprietatea MUNICIPIULUI CARACAL CIF 4395175 domeniul privat.

La data evaluării, proprietatea imobiliară, se afla în posesia **MUNICIPIUL CARACAL/CONSILIUL LOCAL CARACAL, JUDEȚUL OLT** Domeniul Privat

**Dreptul de proprietate : Deplin**

**Documente care au stat la baza raportului de evaluare:**

	Tip Document, Nr.____, Data
1.	Extras de carte funciara nr. cerere 64940/20.04.2021.
2.	Hotarare nr. 58/31.05.2021.
3.	Monitorul Oficial al Romaniei, Anexa nr. 3-Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al municipiului Caracal

### Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)

Terenul este amplasat in zona mediana a Municipiului CARACAL, zona HCC.

**Tip Localitate:** Urban

**Zona Localitate:** Median

**Tip zona:** Mixt

**Denumire cartier/ansamblu rezidential/ Zona:** zona mediana a municipiului Caracal, zona HCC.

**Mijloace de transport in comun:** autobuze, microbuze;



## Capitolul III – Analiza preliminară a pieței imobiliare

### Considerente generale

Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți.

Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa/închiria.

Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării

#### Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect

Localizare proprietate: Municipiul Caracal, strada 1 Decembrie 1918, nr. 40A, județ Olt.

Proprietatea evaluată construcție centrală termică și teren aflate în patrimoniul UAT CARACAL. Analizând vecinătățile, zona și localitatea, am constatat că piața acestei proprietăți este una locală, fiind delimitată de zona centrală și semicentrală a localității CARACAL.

Ca delimitare a pieței (arealul analizat) putem vorbi despre zona mediană a localității CARACAL, județul Olt, precum și alte zone similare din punct de vedere economic și social din localități asemănătoare ca dezvoltare din județul Olt.

## Capitolul IV – Evaluarea proprietății imobiliare

### Cea mai bună utilizare

Deși conceptual de cea mai bună utilizare se folosește în special în valoarea de piață, analiza CMBU a unei proprietăți este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații o astfel de analiză este necesară și adecvată.

Pornind de la considerațiile valorii proprietăților publice (ghidate de țintele sociale și politicile publice) cea mai bună utilizare a activelor imobiliare aflate în domeniul privat se referă la utilizarea lor naturală.

Datorită utilizării nelucrative a acestui segment de proprietăți acestea nu răspund la forțele de piață, astfel de utilizări nu pot da naștere valorii de piață, a cărei bază poate fi numai cea mai bună utilizare economică. Cea mai bună utilizare în cazul proprietăților private poate fi exprimată prin prisma potențialului de acordare de beneficii publice (calitate a serviciilor);

În cazul terenului și construcției aparținând domeniului privat al localității (ex. Terenuri libere, locuințe, cabinete medicale, alte proprietăți cu caracter economic), cea mai bună utilizare este analizată ca alternativă de utilizare a acestora din diferite variante posibile.

Cea mai bună utilizare în cazul domeniului privat ar fi 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.

Analiza CMBU pune accentul pe potențiale utilizări ale terenului „considerat a fi liber”.

Terenul este analizat în urma din următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber (chiar dacă există construcții edificate pe acesta);
- Cea mai bună utilizare a terenului construit;

Terenul pe care este edificată construcția evaluată este amplasat în zona mediană a localității CARACAL, zonă intens populată, cu acces „ușor și rapid”. Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul nu ar



fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes maxim pentru o dezvoltare mixtă – rezidențială, comercială, administrativă și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare sau a productivității maxime.

Cea mai bună utilizare pentru o proprietate construită o urmează (de regulă) pe cea a terenului liber, este și cazul de față și astfel utilizările rezonabile, posibile fizic și permise legal ale proprietății evaluate sunt:

- o spațiu rezidențial
- o spațiu comercial
- o spațiu industrial

Constatând faptul că “piața” actuală nu face diferențe semnificative între tipurile de utilizări ca cele definite mai sus (în ceea ce privește costul de edificare /mp, și chiriile obținabile) din aria de piață definită, atât chiriile cât și pierderile din neocupare precum și ratele de capitalizare fiind similare indiferent dacă spațiul este utilizat pentru spațiu comercial, industrial, oricare ar fi utilizarea particulară care s-ar da proprietății evaluate, acesta se află în cea mai bună utilizare.

Deoarece nu există indicații din piața sau alți factori care să conducă la concluzia că ar exista o altă utilizare care să maximizeze valoarea proprietății subiect, s-a concluzionat că utilizarea curentă este cea mai bună.

## Abordări în evaluare

### Evaluarea terenului

Valoarea unui teren este influențată în permanență de cerere și ofertă. Anticiparea, schimbarea substitutivă și echilibrul sunt principiile evaluării care la rândul lor au influențat asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici măcar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este în mare măsură influențată de cerere.

Terenul liber este o proprietate imobiliară cu caracter specific iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele de evaluare sunt:

- metoda comparației directe-este metoda cea mai uzuală și se poate utiliza când există suficiente date despre vânzări pe piața specifică.
- analiza parcelării și dezvoltării – se folosește atunci când parcelarea și dezvoltarea reprezintă utilizarea cea mai importantă a parcelei de teren în curs de evaluare.
- metoda alocării – se bazează tot pe vânzări de terenuri pentru a stabili un raport între valoarea terenului și cea a proprietății (când avem și construcții pe teren).
- metoda extractiei de pe piață – se estimează valoarea terenului prin diferența dintre prețul de vânzare al unor proprietăți comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor.
- tehnica reziduală – identifică venitul net din exploatare atribuit terenului și îl capitalizează cu o rată adecvată luată din piață.
- capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chirie)- se poate aplica doar când se cunosc rente/chirii de comparație precum și rate de capitalizare din vânzări de terenuri.

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 vânzătorilor.

Analizând informațiile culese din piață, pentru proprietăți similare cu a obiectului evaluat, evaluatorul s-a oprit asupra a 3 comparabile selectate din ofertele existente la momentul analizei, care în opinia acestuia se apropie cel mai mult de obiectul analizat.

Evaluarea a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe care este cea mai adecvată metoda atunci când există informații privind vânzări comparabile. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, publicate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu proprietăți efectuate în zonă. Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, adică estimarea valorii se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare comparând apoi aceste proprietăți cu cea “de evaluat”.



Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile de tranzactionare ale unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati, intre elementele care influenteaza preturile de tranzactie. Caracteristicile, datele de comparatie si cele de ajustare sunt expuse in fisele de calcul tabelar.

Evaluatorul a selectat proprietatile comparabile avand ca surse de informatii pentru imobilele de comparatie: baza proprie de date, site-urile de specialitate, agentile imobiliare colaboratoare si partial institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii.

Rationamentul pe baza caruia au fost selectate proprietatile comparabile a tinut cont de amplasarea proprietatii evaluate in zona, de amplasarea in cadrul localitatii, suprafata, utilitati, fiind alese comparabilele care au aceste caracteristici cat mai apropiate de cele ale proprietatii evaluate, conform grilei datelor de piata.

In cazul evaluarii prezente au fost alese urmatoarele oferte de vanzare, care au fost verificate de evaluator, sunt valabile la data evaluarii si informatiile prezentate in anunturi corespund cu cele comunicate telefonic

S-au trecut in revista elementele de comparatie necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzactiilor recente. Avand in vedere practica de evaluare in domeniu se alege comparabila care a realizat cea mai mica corectie bruta.

Grila de calcul:

<b>Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN</b>					
<b>Nr. Crt.</b>	<b>Element de comparatie</b>	<b>SUBIECT</b>	<b>Comparabila 1</b>	<b>Comparabila 2</b>	<b>Comparabila 3</b>
<b>Corectii specifice tranzactiei</b>					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		65.000	50.000	144.000
	Suprafata (mp)	<b>238,00</b>	1.000,0	1.000,0	3.200,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		65	50	45
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-10%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-6,5	-2,5	-2,3
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Corectiile pentru acest tip de proprietate in prezent sunt de cca -5-10% aceste comparabile fiind de multa vreme pe piata.			
	<b>Valoare ajustata (EUR/mp)</b>		<b>59</b>	<b>48</b>	<b>43</b>
2	<b>Drept de proprietate transmis</b>	<b>Deplin</b>	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		59	48	43





	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecărei comparabile este depin ca si in cazul proprietatii subiect.			
3	<b>Conditii de finantare</b>	<b>La piata</b>	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)		59	48	43
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
4	<b>Conditii de vanzare</b>	<b>Obiective</b>	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		59	48	43
	Justificare ajustare	Conditile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele, nu se impun ajustari.			
5	<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>	<b>Nu este cazul</b>	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)		59	48	43
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	<b>Conditii de piata</b>	<b>23.06.2021</b>	oferta curenta	oferta curenta	oferta curenta
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	<b>Valoare ajustata (EUR/mp)</b>		<b>59</b>	<b>48</b>	<b>43</b>
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilele fiind ofertate pe piata in aceeași perioada a evaluării și au fost verificate telefonic pentru valabilitate.			
<b>Corectii specifice proprietatii</b>					
7	<b>Localizare</b>	<b>Municipiul Caracal, strada 1 Decembrie 1918, nr. 40A, zona HCC, judetul Olt</b>	<b>Municipiul Caracal, Aleea Stadion, judet Olt</b>	<b>Municipiul Caracal, strada Rahovei, judet Olt</b>	<b>Municipiul Caracal, Aleea Primaverii, judet Olt</b>
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0



	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
8	<b>Acces teren</b>	<b>Drum asfaltat</b>	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum pietruit
	Ajustare (%)		5,0%	0,0%	5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		2,9	0,0	2,1
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive de 5% pentru comparabila 1 si 3, intrucat au drum de acces pietruit, ceea ce reprezinta un dezavantaj.			
9	<b>Suprafata</b>	<b>238,00</b>	1.000,00	1.000,00	3.200,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-762,0	-762,0	-2.962,0
	Ajustare (%)		-7,0%	-7,0%	29,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-4,10	-3,33	12,40
	Justificare ajustare	In zona lotizarile cele mai cautate, pe segmentul mixt, sunt cele cuprinse intre 600-1.500 mp, proprietatea evaluata nu se regaseste in acest interval. Pentru comparabilele 1 si 2 s-au aplicat ajustari negative intrucat suprafata acestora este ideala oricarei dezvoltari, iar pentru comparabila 3 s-au aplicat ajustari pozitive, s-a luat in considerare o ajustare de 1% la o diferenta de 100 mp.			
10	<b>Deschidere (m) sau Raportul laturilor</b>	<b>deschidere de dimensiune redusa</b>	<b>o deschidere</b>	<b>o deschidere</b>	<b>o deschidere</b>
	Ajustare (%)		-30,0%	-30,0%	-30,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-17,6	-14,3	-12,8
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele, intrucat acestea au deschidere favorabila la drum public, ceea ce reprezinta un avantaj.			
11	<b>Grad de echipare cu utilitati</b>	<b>Toate utilitatile</b>	Toate utilitatile	Partial	Toate utilitatile
	Ajustare (%)		0,0%	3,2%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	1,5	0,0
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru lipsa bransament gaze de cca. 1500 euro.			
11, 1	Retea de gaze	La limita terenului	La limita terenului	La distanta (200 m- 500 m)	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	1,5	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	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
12	<b>Indicatori urbanistici</b>				
12, 1	<b>POT</b>	<b>100%</b>	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face corectii in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
12, 2	<b>CUT</b>	<b>1,00</b>	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face corectii in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
13	<b>Constructii demolabile pe teren</b>	<b>Nu</b>	Nu	Da	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	7,1%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	3,4	0,0
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabila 2, aceasta are constructii demolabile pe teren de aporox 112 mp -cost demolare aprox 30 euro/mp.			
14	<b>Alti factori</b>	<b>teren plan /forma regulata</b>	teren plan/forma regulata	teren plan/forma neregulata	teren plan /forma regulata
	Ajustare (%)		0%	10%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	4,8	0,0
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive de 10% pentru comparabila 2, aceasta are forma neregulata.			
	Ajustare NETA		-18,7	-8,0	1,7
	Ajustare NETA (%)		-32,0%	-16,8%	4,0%
	Ajustare BRUTA		24,6	27,2	27,4
	Ajustare BRUTA (%)		42,0%	57,2%	64,0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	5	3
	<b>Valoare ajustata (EUR/mp)</b>		<b>40</b>	<b>40</b>	<b>44</b>



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)	40	40		
<b>Valoare unitara adoptata (EUR/mp)</b>	<b>40</b>			<b>Valori unitare</b>
Valoare teren (EUR)	9.468	rounjit	<b>9.500</b>	<b>40</b>
Valoare teren (LEI)			<b>46.790</b>	<b>197</b>
<b>Data evaluarii (zz.ll.aaaa):</b>	<b>23.06.2021</b>			
<b>1 EUR=</b>	<b>4,9253</b>			
<b>Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)</b>			<b>9.500</b>	
<b>Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)</b>			<b>46.790</b>	

#### Abordarea prin piață

Neaplicabilă, fără date relevante.

#### Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii evaluate de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextual pietei (proprietati vacante sau ocupate de proprietar).

Aceasta abordare include doua metode de baza:

- Capitalizarea venitului
- Fluxul de numerar actualizat (analiza DCF)

Capitalizarea venitului se utilizeaza cand exista informatii suficiente de piata, cand nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pietei si cand exista informatii despre tranzactii sau oferte de vanzare pentru proprietati comparabile. Metoda consta in impartirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzatoare. In aplicarea metodei se utilizeaza trei tipuri de venit:

- (VBP) venitul brut potential – materializeaza venitul total estimate a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima;
- (VBE) venitul brut efectiv – venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;
- (VNE) venitul net efectiv – rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute: impozit pe proprietate, asigurare, intretinere, reparatii, management, paza, curatenie, etc.

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii se transforma in valoarea proprietatii. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete, furnizate de piata imobiliara, privin tranzactiile incheiate (inchirieri, vanzari, cumparari). Daca aceste informatii lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata, la care se adauga prime de risc aferente investitiei.



Analiza DCF se utilizeaza pentru evaluarea proprietatilor imobiliare pentru care se estimeaza ca veniturile si/sau cheltuielile se modifica in timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesita luarea in considerare a veniturilor si cheltuielilor probabile din perioada de previziune.

Chiria de piata este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. In particular, suma estimata exclude o chirie majorata sau micorata de clauze, contraprestatii sau facilitate speciale. "Clauzele de inchiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite in mod uzual pe piata tipului de proprietate imobiliara, la data evaluarii, intre participantii la piata. Spre deosebire de chiria de piata, chiria contractuala reprezinta chiria care se conformeaza clauzelor unui anumit contract efectiv de inchiriere.

Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextual pietei (proprietati vacante sau ocupate de proprietar).

Evaluatorul a analizat informatiile de piata existente (parte din ele expuse in analiza de piata).

In lipsa unor tranzactii certe de proprietati similare, inchiriate "la piata" si transparent, complet si real declarate in actele bilaterale, evaluatorii au apelat si la oferte curente expuse pe piata si suficient descrise amplasate in zone superioare.

Prejurile de ofertare astfel regasite au fost analizate prin prisma credibilitatii si au fost ajustate negativ ca echivalent al unei potentiale tranzactii.

Dintre acestea s-au retinut doar cele considerate a fi mai relevante in sensul asemanarii cu subiectul.

S-a desprins concluzia ca spatiile cu destinatia mixta se inchiriaza in medie cu cca 3-6 euro/mp; in cazul de fata am considerat obtenabila o chirie de 3,7 euro/mp;

Gradul de neocupare pentru spatii de acest tip de de 10-15% conform studiilor de piata.

Gradul de neocupare pentru proprietatea in cauza a fost cuantificat la 15%, avand in vedere ca la data evaluarii nu se desfasoara activitatea specifica.

In abordarea prin venit au fost incluse cheltuieli variabile de 7,5% .

Cheltuielile ocazionate cu impozitul proprietatii sunt in suma de 773 euro (1.1 % din costul cu uzura fizica fara depreciere externa.

Cheltuielile cu asigurarea sunt in valoare de 211 euro.

Cheltuielile privind alocarile de inlocuire se ridica la aproximativ 1000 euro( aproximativ 4.20 euro\*suprafata desfasurata)

In cadrul prezentei lucrari nu a fost identificat teren in exces.

Pentru a fi inchiriat la chiria de piata spatiul necesita amenajari estimate la 8.330 euro, respectiv 35 euro/mp;

Estimarea ratei de capitalizare a veniturilor din inchiriere poate fi estimata pe baza informatiilor actuale din piata specifica.

Astfel, in lipsa acestor informatii rata de capitalizare poate fi preluata din studii si analize de specialitate. In cazul de fata rata de capitalizare considerata adecvata pentru proprietatea subiect este de 10,5%.

STUDIUL DE PIATA - RATA DE CAPITALIZARE Orase secundare	
Revista Valoarea Oriunde este ea - nr. 31/06.2021, pag. 59-64	
Sursa informatii	Rata de capitalizare
<b>CBRE Romania</b>	<b>8,75-10,75%</b>
<b>Colliers International</b>	<b>9,50-10,50%</b>
<b>Darian DRS</b>	<b>10,00-11,25%</b>
<b>Cushman &amp; Wakefield</b>	<b>9,50-9,75%</b>
<b>Jones Lang LaSalle</b>	<b>9,50-10,50%</b>
<b>Knight Frank</b>	<b>9,50-10,00%</b>





Grila de calcul:

### Abordarea prin venit

<b>I VENIT BRUT DIN INCHIRIERE</b>						
	Spatiu/utilizare	Cod constructii	Suprafata utila inchiriabila / capacitate	Chirie Unitara	Chirie Lunar a	Chirie Anuala
			m <sup>2</sup> / to	eur/m <sup>2</sup> (to) / luna	eur/luna	eur/an
1	Cladire C1 - Centrala termica Parter	57564-C1	198,33	3,70	734	8.806
	<b>Venit brut potential VBP (an)</b>				<b>734</b>	<b>8.806</b>
	<b>pierderi din neocupare si chirie neincasata (%)</b>			<b>15%</b>		<b>1.321</b>
	<b>Venit brut efectiv VBE ( an)</b>					<b>7.485</b>
<b>II CHELTUIELI DE EXPLOATARE ANUALE</b>						
<b>Fixe</b>						
1	impozit pe cladire	(0,2-1,3%) din CIN-dep ext				773
2	asigurare proprietate	(0,15-0,3%) din CIN				211
	<b>Total Cheltuieli fixe</b>					<b>983</b>
<b>Variabile</b>						
1	Intretinere - reparatii			1,0%		75
2	Management			1,0%		75
3	Administrator			1,0%		75
4	Salarii personal intretinere			2,0%		150
5	Utilitati spatii comune			1,0%		75
6	Alte Cheltuieli			1,5%		112
	<b>Total Cheltuieli variabile</b>			<b>7,5%</b>		<b>561</b>
<b>III</b>	<b>Alocari pentru inlocuiri</b>					<b>1.000</b>
	<b>Total Cheltuieli de exploatare</b>					<b>2.545</b>
	<b>rata cheltuielilor de exploatare</b>					<b>34%</b>
<b>IV</b>	<b>Venit net de exploatare VNE</b>					<b>4.940</b>
<b>V</b>	<b>Rata de capitalizare</b>					<b>10,50%</b>
<b>VI</b>	<b>VALOAREA DE PIATA (EUR)</b>					<b>47.050</b>
<b>CHELTUIELI DE AMENAJARE/RECONVERSIE</b>						
	Spatiu/utilizare	Cod constr	Supraf desf	Valoare unitara		Valoare cost
			m <sup>2</sup>	eur/m <sup>2</sup>		eur
1	Cladire C1 - Centrala termica Parter	57564-	238	35		8.330



		C1			
<b>VII</b>	<b>Total Cheltuieli de amenajare/reconversie</b>				<b>8.330</b>
	<b>TEREN IN EXCES</b>		<b>Suprafata</b>	<b>Valoare de piata unitara</b>	<b>Valoare de piata estimata</b>
			m <sup>2</sup>	eur/m <sup>2</sup>	eur
<b>VII I</b>	<b>Total teren în exces</b>		0	0,00	0
	<b>VALOAREA DE PIATA - EUR</b>				<b>38.700</b>
	<b>VALOAREA DE PIATA - RON</b>				<b>190.600</b>

### Abordarea prin cost

Abordare prin cost este relevantă pentru astfel de proprietăți.

#### Aplicabilitate

Abordarea prin cost stabilește valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare a unui imobil nou, un substitut, cu aceeași utilitate, la care se aplică deprecierea din orice cauze: fizice, functionale și economice.

#### Elemente teoretice

Costul de înlocuire este costul de obținere a unui activ înlocuitor cu o utilitate echivalentă; costul poate fi fie al unui echivalent modern cu aceeași funcționalitate, fie costul de obținere a unei replici identice cu activul subiect.

Cea de-a doua variantă este adecvată în cazul în care costul unei replici va fi mai mic decât costul unui echivalent modern sau în cazul în care utilitatea bunurilor subiect poate fi oferită numai de o replică a acestuia și nu de un echivalent modern.

Principiul metodei constă în corectarea valorii de înlocuire (de nou) cu gradul de depreciere real, etapele necesare a fi parcurse fiind:

- Stabilirea costului de înlocuire (conform definiției: costul de înlocuire este valoarea în stare nedepreciată a unui mijloc fix, la locul de utilizare, pregătit a fi pus în funcțiune. Ea cuprinde totalitatea cheltuielilor ce ar trebui efectuate la data evaluării pentru înlocuirea activului considerat în stare nouă, cu caracteristici tehnico-economice similare celui de evaluat) prin una din metodele comandate (deviz, indexarea, cost-capacitate).

- Fundamentarea CIB

Pentru construcțiile subiect costul de înlocuire brut a fost preluat din catalogul editurii Troval, autor Corneliu Schiopu.

Estimarea deprecierei cumulate, care cuprinde scăderea în valoare sau profitabilitate a unui bun.

- Deteriorarea fizică – reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare (Glosar 2020).

- Depreciere funcțională - reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare (Glosar 2020).

- Deprecierea externă – reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de factori economici sau de localizare din exteriorul activului, care se concretizează într-o pierdere de valoare (Glosar 2020).

Aplicabilitatea abordării prin cost este relevantă când fie nu există nicio dovadă despre prețurile de tranzacționare pentru proprietăți similare, fie nu există niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului.



## Abordarea prin COST

Data evaluării\* :

Curs Valutar:

1 EUR= 4,9253 LEI

23 iunie 2021

### I. DATE DE IDENTIFICARE

1	Tip proprietate	Cladire C1 - Centrala termica Parter
2	Adresa:	Municipiul Caracal, strada 1 Decembrie 1918, nr. 40A, zona HCC, judetul Olt

### II. CARACTERISTICI TEHNICE

1	Elemente geometrice	Aria construita, Ac(mp)	238,00
		Aria utila, Au (mp)	198,33
		Aria desfasurata, Ad(mp)	238,00
		An PIF	1984

### III. ESTIMAREA VALORII DE PIATA

2	Sursa de estimare a costurilor:	- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII – sisteme și subsisteme constructive" – Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 - COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI DE BIROURI ȘI CLĂDIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu
---	---------------------------------	---

3	TOTAL COST UNITAR DE INLOCUIRE BRUT	295,16	EUR/mp
---	-------------------------------------	--------	--------

4	TOTAL COST UNITAR DE INLOCUIRE BRUT (CIB)	70.247	EUR
---	---	--------	-----

5	Estimarea uzurii fizice, prin observare directa in urma inspectiei, sau luand in calcul vechimea constructiei (Gu)	Rezistenta		Anvelopa si compartimentari		Finisaje		Instalatii		Uzura va fi calculata pe baza vechimii constructiei sau stabilita prin observare directa* *
		Durata de viata (Ani)	Uzura calculata	Durata de viata (Ani)	Uzura calculata	Durata de viata (Ani)	Uzura calculata	Durata de viata (Ani)	Uzura calculata	
		<b>VECHIME CONSTRUCTIE</b>	90	%	90	%	20	%	25	
<b>37</b>		50		50		65		65		

6	Estimarea uzurii fizice, prin observare directa in urma inspectiei, sau luand in calcul vechimea constructiei (Gu)	Rezistenta		Anvelopa si compartimentari		Finisaje		Instalatii		Uzura fizica totala, Gu
		Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	
		TIP proprietate: (selectie din	%	%	%	%	%	%	%	





lista)									
Rezidential, comercial		40	50	17	50	25	65	18	56
7	Valoare ramasa dupa estimarea depreciarii fizice	$V_r = CIB \times (100 - G_u) / 100$ $V_{r1} = 30.593 \text{ EUR}$							
8	Corectii ale valorii proprietatii (dpdv neadecvare functionala):	Depreciere functionala: ..... 0 %  Valoare ramasa: ..... 30.593 EUR							
9	Estimarea depreciarii externe (economice):	<p>Deprecierea externa reprezinta cuantificarea pierderilor inregistrate ca urmare a utilitatii diminuate a unei cladiri datorita unei influente negative din mediul exterior: declinul vecinatatilor, localizarea proprietatii in regiune, conditii locale ale pietei etc.</p> <p><b>Deprecierea externa identificata:</b></p> <p><b>METODA 1: Capitalizarea pierderii din venit atribuita influentei negative.</b></p> <p>Chiria medie a pietei pentru proprietati similare EUR/mp            Chiria obtenabila proprietatea subiect EUR/mp</p> <p>Pierdere de chirie atribuita integral constructiilor (se condidera ca pierdere atribuita terenului este reflectata in valoarea terenului) 0,00 EUR/mp            Pierdere anuala bruta 0 EUR            Gradul de neocupare al pietei            Pierdere anuala neta 0 EUR</p> <p>Rata de capitalizare adecvata pentru tipul de proprietate (prudential se considera ca deprecierea externa este permanenta)</p> <p><b>METODA 2: Preluarea din piata prin compararea vanzarilor de proprietati similare care sunt influentate negativ cu cele care nu sunt (unde este posibil):</b></p> <p><b>Deprecierea externa preluata din piata:</b> 0 EUR            Deprecierea externa (economica) 0 EUR            Depr. economica: ..... 0,0% %            CIN ..... 30.593 EUR</p>							
10	Estimarea valorii de piata (CIN)	$V_p =$ <b>30.593 EUR</b> <b>150.678 LEI</b> Echivalen t <b>129 EUR/mp</b>							

**RAPORT DE EVALUARE nr. 115**  
Beneficiar raport: UAT CARACAL Destinatari: UAT CARACAL  
Proprietate Evaluata: OLT, CARACAL,

Data evaluarii: 23.06.2021 / Curs la data evaluarii: 4,925 lei/EUR  
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Grad seismic: 8

**EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST**

1	1	Centrala termica	1984	S	37	37	238	345.990	70.248	0	0	345.990	70.248	100,00	0	
<b>TOTAL CONSTRUCTIILOR</b>						<b>238</b>		<b>345.990</b>		<b>70.247</b>		<b>70.247</b>		<b>0</b>		
Notă:																
- in cazul constructiilor nematerializate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou ai constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou ai constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus depreciarile																

**FISA NR. 1 - Centrala termica**

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)	Sursa inf.	Pag.	
						<b>6</b>		<b>7 = 5 x 6</b>		<b>8</b>		<b>9 = 7 x 8 / 100</b>		<b>10 = 7 - 9</b>		<b>11</b>	
1	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m	2A	3	S	238	362,63	86.305,94	86.306	100,00	0	0	0	0	1	11	
2	8ZBCA24PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie BCA 24 cm - include stalpisoni, centura si pleca din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd	S	238	618,02	147.088,76	147.089	100,00	0	0	0	0	1	17	
3	TERNE	Terasa necirculabila		mp terasa	S	238	473,09	112.595,42	112.595	100,00	0	0	0	0	1	35	
4	FBRATCA3	Plecare cu caramida brata		mp fatada	S	0	790,63	0,00	0	100,00	0	0	0	0	3	126	
5	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugravit, tamplarie term, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), fatanta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuile tip strop)		mpAd	S	0	1.308,76	0,00	0	100,00	0	0	0	0	1	35	
6	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	S	0	114,79	0,00	0	100,00	0	0	0	0	1	37	
7	INCELFS	Instalatii de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetal de tip Siral		mpAd	S	0	160,97	0,00	0	100,00	0	0	0	0	1	37	
8	CHFOBO	Chiuvea fonta + baterie amestec (sanitare obisnuite)		ansamblu	S	0	1.199,31	0,00	0	100,00	0	0	0	0	1	37	
<b>TOTAL FISA</b>								<b>345.990</b>	<b>345.990</b>								





## Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acesteia, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv calitatea informațiilor) și scopul evaluării, în opinia evaluatorului asupra proprietății imobiliare descrise este:

	ABORDAREA PRIN PIATA	ABORDAREA PRIN VENIT	ABORDAREA PRIN COST
EUR		38.700	40.100
LEI		190.600	197.500
ADECVAREA	NEAPLICAT	FOARTE BUNA	BUNA
PRECIZIA	NEAPLICAT	SUFICIENTA	SUFICIENTA
CANTITATEA INFORMAȚIILOR	NEAPLICAT	FOARTE BUNA	BUNA
Abordarea recomandata	ABORDAREA PRIN VENIT		
Alocarea valorii pe componente:			
	EUR	LEI	EUR/mp
Valoare reconciliata, din care:	38.700	190.600	
• Teren	9.500	46.790	40
• Constructie	29.200	143.810	123

MITROI AURELIAN DUMITRU  
Evaluator Autorizat ANEVAR specializare EI, EPI, EBM  
Legitimatie 14232

Evaluarea a fost efectuata de catre **ABSOLUT QUALITY S.R.L.** membru corporativ ANEVAR autorizatie nr. 0622.  
Tel. Contact: 0767.857.916



## A. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Cadrul general de conformitate al raportului

1. Declararea conformitatii evaluarii
2. Prezentarea Evaluatorului. Calificarile evaluatorului.
3. Ipoteze semnificative si ipoteze semnificative speciale

### A.1. Declararea conformitatii evaluarii

Subsemnatul, MITROI AURELIAN DUMITRU in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul Raport de evaluare, cat si in numele Societatii, prin prezenta Declaratie certific urmatoarele:

- datele prezente in cadrul raportului sunt reale si corecte;
- am efectuat personal inspectia proprietatii care face obiectul lucrarii;
- nu am niciun interes financiar, direct sau indirect, de pe urma clientului ;
- nu am obtinut niciun imprumut si nicio garantie din partea clientului ;
- nu exista posibilitati de angajare imediata de catre clientul a vreunei persoane din cadrul societatii de evaluare;
- nu exista relatii de afaceri intre Evaluator si client (nu m-am aflat si nu ma aflu intr-o relatie contractuala / de parteneriat cu clientul);
- nu sunt ruda sau afin pana la gradul al patrulea (inclusiv) cu clientul sau cu persoane care fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare al clientului;
- nu fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare/auditare al clientului;
- nu mi s-au oferit servicii / cadouri de catre client;
- remunerarea mea nu depinde de niciun acord, aranjament sau intelegere care sa-mi confere mie sau unei persoane afiliate sau implicate in Societatea la care sunt angajat/pe care o reprezinta un stimul financiar pentru concluziile exprimate in evaluare;
- nu exista alte motive care mi-ar putea afecta impartialitatea;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale incluse in continutul raportului si reprezinta un punct de vedere nepartinitor;
- indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, am indeplinit programul de pregatire profesionala continua si am experienta in categoria de proprietate ce este evaluata;
- am incheiat asigurarea de raspundere profesionala pe anul 2021 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC

Declar pe proprie raspundere ca nu ma aflu in conflict de interese in raport cu utilizatorul desemnat , nefiind incidente niciunul din cazurile de conflict de interese enumerate mai sus sau alte motive care mi-ar putea afecta impartialitatea. Prezenta declaratie este data atat in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul Raport de evaluare, cat si in numele Societatii S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.

MITROI AURELIAN DUMITRU  
Evaluator Autorizat ANEVAR specializare EI, EPI, EBM

### A.2. Prezentarea evaluatorului

Evaluarea a fost efectuata de catre **ABSOLUT QUALITY S.R.L.**

*membru corporativ ANEVAR nr. 0622.*

*Tel. Contact: 0767.857.916*





### A.3. Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale

Ipotezele luate în considerare pe durata realizării și raportării evaluării sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate.

Ipotezele speciale sunt acele ipoteze care presupun fapte care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele semnificative speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.

Au fost stabilite și agreeate cu clientul numai acele ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale care sunt rezonabile și relevante, în contextul scopului pentru care a fost solicitată evaluarea.

#### *Ipoteze semnificative*

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

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
  - ✓ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele<sup>2</sup> avute la dispoziție (înaintate și agreeate de finanțator), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentat prezentate comentariile necesare). Nu am efectuat măsurători suplimentare, în fapt, în calitate de evaluator autorizat neavând competențe în acest sens. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale construcțiilor sau terenurilor (dacă a fost cazul) sau rezerve de identificare dimensională – a se vedea mențiuni în cadrul „Ipotezelor speciale”, precum și capitolul ”Dimensiuni de calcul”;
  - ✓ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către finanțator și utilizate cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică ”luată în calcul” (avută în vedere) și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport; Nu am analizat istoricul dobândirii terenului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport.

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

- ✓ **TRANSFERUL IPOTETIC** Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se tranzacționează ca fiind neocupată și că, împreună cu terenul subiect, se atașează și documentația & avizele prelabile 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,

<sup>2</sup>Echivalate a fi emise de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări despecialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii.



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 pe amplasament.

- Clasa ENERGETICĂ Nu am realizat nici un fel de investigații, nu există proiect de dezvoltare pus la dispoziția evaluatorului;
- MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nici în documentele primite, nici cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența (sau suspiciune de 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
- VECINĂTĂȚI IMEDIATE Nu am considerat o redezvoltarea viitoare a vecinătăților imediate, care preponderent sunt construite 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, neexpușe 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 garantarea împrumutului;  
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 finanțatorului.
- 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 lipsa tranzacțiilor consumate pot fi utilizate și oferte de vânzări/inchirieri în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor 2020, ghidul metodologic GEV 630 etc.

- Activul a fost evaluat pe premiza dreptului integral de proprietate.

- Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele menționate în cadrul raportului și a anexelor la raport. - Evaluatorul nu are cunoștința de existența altor documente care ar putea afecta material valorile estimate. În privința actelor evaluatorul nu poate obține mai multe decât i se oferă de către partile interesate în cadrul procesului de evaluare practic nu poate forța partile să i se ofere mai multe documente astfel ca, dacă partile evita cu intenție predarea tuturor actelor și informațiilor relevante cu impact pe valoare exonerează de drept evaluatorul, care trebuie să arbitreze independent.

- Valoarea nu este un pret cert obținabil ci un indicator de valoare de la care se pot lua decizii iar menținerea condițiilor valorii de piață poate conduce la atingerea targetului de valoare estimat în lucrarea de față. Chiar dacă se mențin condițiile valorii de piață finalizarea vânzării se poate face la o valoare diferită fiind influențată la momentul respectiv de motivația vânzării, element ce nu poate fi controlat de evaluator în afara subiecților activi ai tranzacției adică vânzătorul și cumpărătorul.





-Raportul de evaluare este confidential, posesia acestuia nu da dreptul utilizării de către terțe parti în afara utilizatorului care are dreptul de utilizare în scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de către terțe parti fara acordul evaluatorului se pedepseste conform legislatiei romane în vigoare.

-Valoarea recomandata este conditionata de ofertele de închiriere ale unor proprietati similare preluate din spatiul public disponibil oricarui alt utilizator sau potential utilizator. Practic cererea este cea care influenteaza atat pretul cat si tranzactiile în sine. În prezent nu se poate spune ca exista o cerere activa.

-Analiza de fata estimeaza nivelul tranzactionabil la nivelul pietei. Au fost investigate intentiile de închiriere/inchiriere spatii comerciale;

**-Analiza deciziei în închiriere tine cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piata rezultand o valoare de închiriere bazata pe un rationament logic. Nu s-a tinut cont ca în luarea unor decizii pe fundament emotional pot genera chiar vanzari la nivele peste pretul pietei sau sub nivelul pietei.**

**-Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate ; au fost luate ca atare din documentele prezentate. În temeiul Standardelor de evaluare a bunurilor 2020 , GEV 520, punctul 7, .. ‘verificarea situatiei juridice nu este de competenta evaluatorului si nu îi va angaja raspunderea.’**

**-Negocierea poate fi mai mare functie de motivatia inchirierii. Pretul de oferta nu este egal cu cel de tranzactionare decat în cazuri distincte. Sunt excluse tranzactiile subiective bazate pe motivatii diferite ale vanzarii si cumpararii.**

În general proprietarii solicita preturi ce depasesc limita fezabilitatii astfel ca o negociere adecvata poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzactie a proprietatii. Motivatia cumparatorului se bazeaza pe fezabilitatea investitiei în cazul unui utilizator intermediar dar si a unui utilizator final, care ar putea plati o suma ce motiveaza dorintele si satisfactiile personale.

**-Sursele de informatii au fost considerate credibile reprezentand intentiile de închiriere din zona studiata pentru a obtine o indicatie reala asupra nivelului pietei; acestea reprezinta cotationea cea mai probabila solicitata de catre vanzatori, cotatione ce se va supune negocierii.**

-Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

-Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.

-Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

-Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

-Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.



-Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

-Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.

-Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

-Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată.



**Ipoteze semnificative speciale și particulare:**

**Nu este cazul.**

## **B. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE**

---

- 4. Documentar foto**
- 5. Localizarea proprietatii.**
- 6. Oferte de vanzare pentru proprietati similare**
- 7. Oferte de inchiriere pentru proprietati similare**

## **C. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Documente**

---

- 8. Actul de proprietate, Intabulare, Extras CF**
- 9. Documentatia cadastrala.**
- 10. Alte documente relevante**

Anexa B.4. - Documentar foto









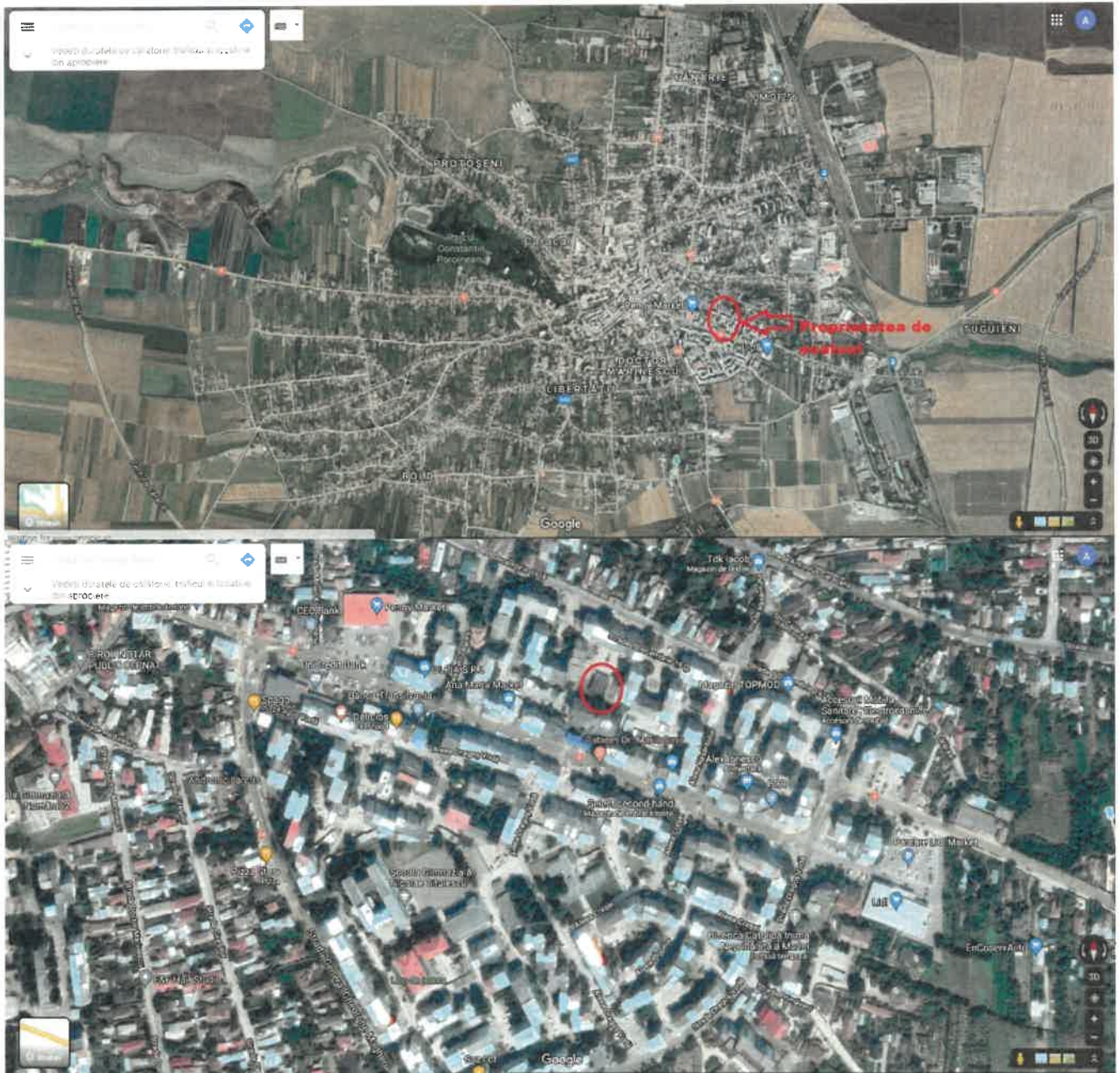








## Localizare







**Localizare rapida**

Cl. Esri

**Căutare înrobil**

Județ OLT

CAJ Caracal

Numele cadastrel  
57564

**Selectare fundal**

Caracal 2012






## Comparabile terenuri

### Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-caracal-IDeG3XG.html#63ae06248b>

## Teren Intravilan Caracal

**65 €** Prețul e negociabil

 **VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 000 m<sup>2</sup>

## Descriere

Vând teren intravilan Caracal, str. ALEEA STADION, între 700 - 1000 mp. Dețin toate actele necesare. Preț negociabil.



### Vanzator



#### Dan Ciocan

Pe OLX din martie 2021

Activ pe 11 iunie 2021

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

076 364 0804

Trimite mesaj

Teren intravilan in suprafata de 1000 mp localizat in zona Parcului Constantin Poroineanu, Aleea Stadion, toate utilitatile.



## Comparabila 2

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-1000-mp-casa-demolabila-cu-utilitati/d9d9230d3f53732gdg6842073di3f45d.html>

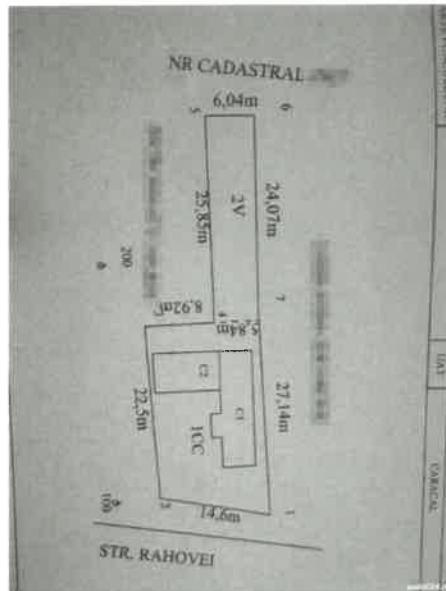
Teren 1000 mp + casă demolabilă cu utilități

📍 Olt, Caracal Sud 📍 Vezi pe harta

**50 000 EUR**

0766584498

Salveaza anuntul pe lista ta



2/5



Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa o tara

Vizualizari: 618

Rapoareaza



**Marian**

☎ Telefon validat  
👁 Vezi toate anunturile

📩 Urmareste

Distribuie anuntul pe



### Descriere Imobiliare

Teren 1000 mp + casă demolabilă. front stradal 20 m. casa este de paiantă, locuibilă cu utilități, apă, canal, curent electric, fântână +anexe

Vezi detalii pe [www.romkmo.ro](http://www.romkmo.ro)

Teren intravilan in suprafata de 1000 mp, strada Rahovei, constructii demolabile.



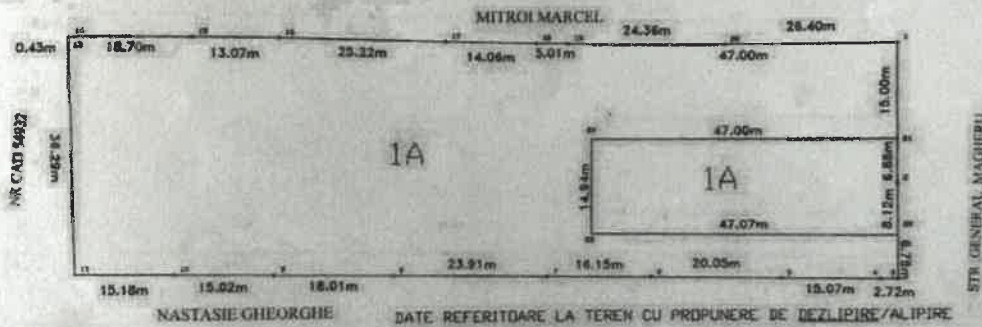


### Alte oferte terenuri

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-caracal/8999e319539e702g162908i6h99529h6.html>

#### PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNERE DE DEZLIPIRE SCARA 1:1000

NR. CADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA	ADRESA IMOBILULUI
	4636	CARACAL STR. GENERAL MAGHERU NR 72, T 96.P 30/1.30/2
CARTE FUNCIARA NR.	UAT	CARACAL



LUICIAN - Semnat digital de

NR. CADASTRAL	SITUATIA INAINTE DE DEZLIPIRE			NR CAD	SITUATIA DUPA DEZLIPIRE		
	SUPRAFATA TEREN	CATEGORIA DE FOLOSINTA	DESCRIEREA IMOBILULUI		SUPRAFATA TEREN	CATEGORIA DE FOLOSINTA	DESCRIEREA IMOBILULUI
	4636	1A		57910	3932	1A	
				57911	704	1A	
TOTAL	4636			TOTAL	4636		

SUPRAFATA MASURATA = 4636 mp  
SUPRAFATA DIN ACT = 4700 mp

publi24.ro

#### Descriere Imobiliare

Teren intravilan in loturi cuprinse intre 700 si 1000 mp .Utilitati: gaze,curent,apa,canal. Terenul este situat in str G ral Ghe. Magheru vis a vis de Rompetrol ,iesire Corabia,la 300 m de viitorul mall Kaufland. Pret intre 50 si 65 E /mp. Pu

0768277477

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren->



[intravilan/anunt/teren/5i9i926128ee7ge4e8f383hih76e123h.html](http://intravilan/anunt/teren/5i9i926128ee7ge4e8f383hih76e123h.html)

## Teren

[📍 OL, Caracal](#) [📍 Vezi pe harta](#)

**40 EUR**

vinut pe 28.05.2021 16:47:40

### Descriere Imobiliare

Vând 2350 mp de teren intravilan, situat în Caracal pe str. Târgul Nou, cu toate utilitățile. Terenul are deschidere pe doua parti:60 de m pe și respectiv 58 m . Terenul este la 5 minute de centrul orasului și la 6 km de baza americana de la Deveselu.Pret 40 euro mp. Tel. 0763670332

Vezi detalii pe [www.romlmo.ro](http://www.romlmo.ro)

0763670332

Mesaj

[Adauga fisier ?](#)

Trimite

[Fa oferta](#)





<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-doua-locuri-de-casa-IDbYLuR.html#584d8faf6d>



Vanzator



**Alex**

Pe OLX din Noiembrie 2016  
Activ azi la 15:42

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

0721 618 843

Trimite mesaj

Localizare

Caracal,  
Ort



**KIWI FINANCE™**

Expert de ajutor în credite

[Vrei acces la peste 150 de credite ipotecare?](#)

Postat 07 iulie 2021



## Vand doua locuri de casa

# 23 000 €

**VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

**PROMOVEAZĂ**   **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 400 m<sup>2</sup>

### Descriere

Vând două locuri de casa cu suprafața de 700 mp (23.000) fiecare. Dotate cu gaze, canalizare, apă, curent. Situate pe Aleea Mihai Viteazul.



<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-1-teren-situat-intravilan-caracal-str-targu-nou-IDce21u.html#584d8fa76d>



Vanzator



**sabin popovici**  
Pe OLX din martie 2013  
Activ din 07 iulie 2021

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

0745 358 355

Trimite mesaj

Localizare

Caracal,  
Olt



Postat 07 iulie 2021

## Vand 1 teren situat intravilan - Caracal , str. Targu Nou

**32 €** Prețul e negociabil

**VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

**PROMOVEAZĂ** **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 5 750 m<sup>2</sup>

### Descriere

Vind 1 lot de teren situat pe str. Targu Nou in Caracal. Lotul are 5750 mp . Deschiderea in Fata a lotului este de 30 m si lungimea lui este de aproximativ 170 m. Sunt despartite. Vecinatatile sunt foarte bune, practic acolo se contureaza un nou Cartier. Strada este asfaltata si vine dinspre targul nou cu iesire la imperium. Am cadastru la teren. De asemenea sunt toate utilitatile in apropiere: apa, canal, curent si gaze. Pot fi contactat la tel: 0249511873 sau 07\*\*\*\*\*39.



<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-caracal-IDEQFn7.html#584d8faf6d>



Vanzator



**samirion2019**

Pe OLX din aprilie 2021

Activ azi la 17:09

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

003 927 6516735

Trimite mesaj

Localizare

Caracal,  
Cl:



rdpage\_pushup&id=219420797

Postat 05 Iulie 2021

## Vând teren caracal

# 25 €



**VREI UN CREDIT IPOTECAR?**



**PROMOVEAZĂ**



**REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

### Descriere

Vând teren 1300 mp situat pe strada Antonius Caracalla mai multe detalii la telefon



<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-caracal-olt-IDcQBrd.html#584d8faf6d>



Vanzator



**Ana Ileana**

Pe OLX din octombrie 2017  
Activ ieri la 20:03

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

0760 076 531

Trimite mesaj

Localizare

Caracal,  
Olt



1 2 3



Postat 04 iulie 2021

## Vând teren intravilan. Caracal, Olt.

# 29 €

**VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

**PROMOVEAZĂ** **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 3 000 m<sup>2</sup>

### Descriere

Vând teren intravilan, suprafața 3000 m<sup>2</sup>, front stradal 16 m.

Preț 22€-Negociabil. Situat in municipiul Caracal, jud Olt in spate la PECO Zegheanu sau Heaven Club(foarte aproape de viitorul KAUFLAND și LIDL) , cu acces din trei strazi (Str.Trandafirilor si Str.Martisorului, Str. Primaverii, după cum se vede în poză). Terenul se poate vinde parcelabil ( parcela 1, 2 sau 3, ori în alte modalități ) sau în totalitate.

Terenul dispune de cadastru și carte funciara.

Posibila racordare la utilități.

Pentru mai multe detalii puteti contacta numerele de telefon:

07\*\*\*\*\*31- Claudiu

07\*\*\*\*\*09- Ileana

Va multumesc.





<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDeXQnx.html#584d8faf6d>



Vanzator



**Ion**

Mi-OLX din noiembrie 2019  
Activ ieri la 15:20

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

0742 216 199

Trimite mesaj



Localizare

 Caracal,  
Ct



 Sale în Sportofino  
Sportofino



Postat 28 iunie 2021



## Teren intravilan

**30 €** Prețul e negociabil

 **VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 2 000 m<sup>2</sup>

### Descriere

Vând teren intravilan în suprafață de 2000 m<sup>2</sup>, pe str Neagoe Basarab, Caracal. Se poate vinde și pe loturi de 1000mp, actele sunt la zi. Este trasă apa și canalizare, rețeaua de gaze naturale se află la limita de proprietate. Preț pe mp este de 30 €, ușor negociabil.



<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-vanzare-IDdz8nA.html#111d38a84c>

Postat 13 Iunie 2021



## Teren intravilan vânzare

**38 €** Prețul e negociabil

**VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

**PROMOVEAZĂ** **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 2 350 m<sup>2</sup>

### Descriere

Intravilan. Caracal, str. Tg Nou, 2350 mp, deschidere pe 2 parti:60 și respectiv 55 m, toate utilitățile..40 euro mp.

ID: 200466332

Vizualizări: 4607

**Raportează**

Vanzator



**Azzurro**

Pe OLX din aprilie 2020  
Activ pe 14 iunie 2021

**Mai multe anunțuri ale acestui vânzător**

004 076 3670332

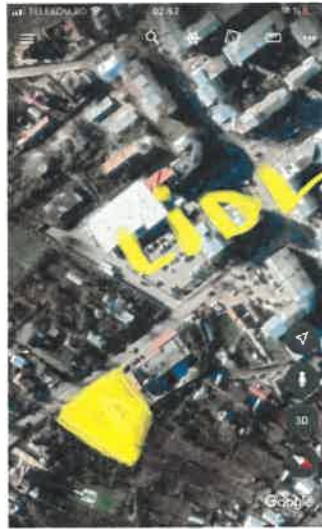
Trimite mesaj

Localizare

Caracal,  
Olt



<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-3029m2-cu-deschidere-50ml-zona-centrala-IDc4NRL.html#111d38a84c>



X Strada 1 Deschidere 50m

Vanzator



**WHO**

Pe OLX din ianuarie 2012  
Activ pe 05 iunie 2021

**Mai multe anunțuri ale acestui vânzător**

076 280 7700

Trimite mesaj

Localizare

Caracal,  
Olt



**Raportează**





## Teren intravilan 3029m2 cu deschidere -50m- Zona centrala!!

# 99 €

 **VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 3 029 m<sup>2</sup>

### Descriere

Unic in Caracal ca zona-suprafata-deschidere!

De vanzare,teren intravilan in suprafata de 3029 de metri patrati cu o deschidere de 50 de metri liniari la strada 1 Decembrie 1918,liber,fara constructii,cu toate actele si platile la zi! Toate utilitatile se afla la limita terenului!Terenul se invecineaza cu fostul restaurant "Italianu' ",vis a vis de supermarket-ul Lidl !

Oportunitate de investitie,pentru constructii imobiliare,centru comercial,supermarket,fiind singurul teren cu aceasta suprafata si deschidere din orasul Caracal,sau se poate face spalatorie self service,pe o bucata din el si constructii pe alta,etc!

PRETUL DE VANZARE ESTE DE 99 de euro/mp SAU 300.000 de euro suprafata totala!!

POT 35%

CUT P+2

Multiple utilizari admise

NU INCHIRIEZ !!!

NU PARCELEZ !!!

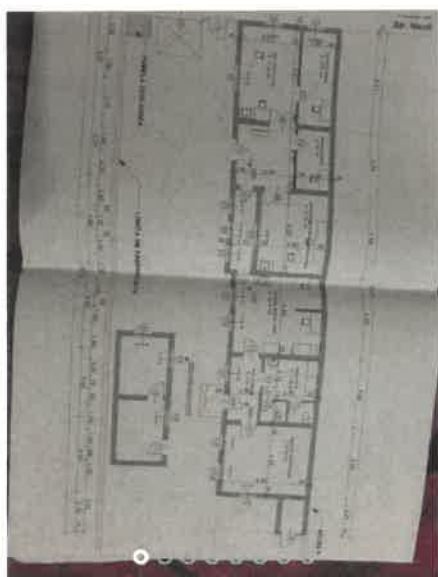
PRETUL ESTE ABSOLUT FIX !!!

NU ACCEPT VARIANTE !!!



## Oferte inchirieri spatii mixte

<https://www.olx.ro/d/oferta/casa-spatiu-birouri-de-inchiriat-IDeRIYF.html#608104bcc4>



Vanzator



**Popescu**

Pe OLX din aprilie 2014

Activ pe 28 iunie 2021

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

072 785 4072

Trimite mesaj

Localizare

Caracal,  
Clt



Postat 28 iunie 2021

## Casa / Spatiu birouri de inchiriat

**950 €** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 180 m<sup>2</sup>

(P) Renault: **Discount la pachetele de franare**

### Descriere

Inchiriez spatiu birouri, fostul AJOFM, 180m. Se poate adauga si o anexa de 25mp.  
950 euro negociabil

Pret inchiriere 5.27 euro/mp





<https://www.olx.ro/d/oferta/depozit-spatiu-de-productie-IDeUeeo.html#608104bcc4>



**Pavel Cristian**  
Pe OLX din aprilie 2017  
Activ pe 03 iunie 2021

Mal multe anunțuri ale acestui vânzător

0745 549 038

Trimite mesaj

Localizare

Caracal,  
Ort



Postat 28 iunie 2021

## Depozit/ Spațiu de producție

# 3 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 100 m<sup>2</sup>

### Descriere

Se oferă spre închiriere spații depozitare/producție cu suprafețe de la 50mp până la 100mp.  
Spațiul se află pe Strada 1 Decembrie 1918, nr. 141, Caracal (vis-a-vis de I. Vagoane).  
Curte betonată 600mp, curent 380V, înălțime depozit 3-5m.



<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-de-inchiriat-IDf4Aff.html#608104bcc4>



Vanzator



**Dumitrescu**

Pe OLX din octombrie 2015  
Activat la 13:07

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

0721 999 599

Trimite mesaj

Localizare

Caracal,  
Ct



Postat 05 iulie 2021



## Spațiu de închiriat

# 600 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 90 m<sup>2</sup>

### Descriere

Spațiul este central, clădire nouă, se află la etajul 1, intrare separata, grup sanitar, gresie, faianță, climatizare.

Pret de inchiriere 6,66, euro/mp



<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-caracal-IDf2OLS.html#608104bcc4>



Vanzator



**Manuela**

Pe OLX din iunie 2021  
Activitate: 14/54

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

073 031 3233

Trimite mesaj

Localizare

Caracal,  
Ort



Spartaco Sale in S'portofino  
Spartofrc

Postat 25 iunie 2021

## Închiriez spațiu comercial CARACAL

# 10 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 370 m<sup>2</sup>

### Descriere

Ofer spre inchiriere demisol și etajul 1 al clădirii BCR CARACAL. Prețul 10 euro/metru pătrat (negociabil)  
Pentru mai multe detalii- 07\*\*\*\*\*33



<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-de-inchiriat-IDf2frw.html#608104bcc4>



Vanzator



**meme**

pe OLX din anul 2015  
Activ azi la 16:33

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

0767 147 617

Trimite mesaj

Localizare

Caracal,  
Ort.



Scrie: [Sale in S'portofino](#)

Postat 22 iunie 2021

## Spațiu de închiriat

**500 €** Prețul e negociabil

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

### Descriere

Spațiu de închiriat  
Iancu Jianu nr 3 Caracal  
Nr contact 07\*\*\*\*\*49





<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-central-443-mp-parter-si-443-mp-etaj-IDbqw9D.html#608104bcc4>



Vanzator



**aliman marlus**

Pe OLX din martie 2015  
Foto azi la 13:24

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

078 400 8499

Trimite mesaj

Localizare

Caracal,  
Ort.



Postat 30 iunie 2021

## Inchiriez spatiu comercial central- 443 mp parter si 443 mp etaj

# 1 500 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 443 m<sup>2</sup>

### Descriere

Inchiriez spatiu comercial central, langa Judecatoria Caracal. Parter 430 mp, cu posibilitate de extindere a inca 430 mp la etaj. Pret negociabil in functie de contract.



<https://www.olx.ro/d/oferta/casa-de-inchiriat-IDeL.del.html#f2f1d27e14>



Vanzator



**Marinescu Marin**

Pe OLX din mai 2015  
Activat la 17:42

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

078 626 8843

Trimite mesaj

Localizare

Caracal,  
Ort



FRUFAU

## Casa de inchiriat

# 700 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Camere: 4 sau mai multe

Suprafata utila: 116 m<sup>2</sup>

Locuinta mobilata / utilata: Complet

(P) Renault: **Discount la pachetele de franare**

### Descriere

PROPRIETAR inchiriez pt locuit VILA P+1 si CURTE in suprafata de 800 mp.  
Vila este compusa din 4 camere, cu curte, pozitionata pe o strada linistita, intr-o zona de case.

Vila este formata din P+1, construita in anul 2008.

Vila are o suprafata utila de 116 mp pe nivel si este dispusa astfel:

- parter:

terasa

dormitor matrimonial + baie proprie

living + dining

bucatarie

grup sanitar

dressing pe casa scarii

- etaj:

2 dormitoare, dintre care unul este matrimonial cu baie proprie

3 balcoane

In curte este amenajata si o zona de barbeque.



In curte este amenajata si o zona de barbeque.

Avantaje:

- Pozitie, facilitati, dotari
- Zona linistita, fara zgomot stradal
- Mobilata si utilata complet.
- Dotata cu sistem de monitorizare video
- Locuri de parcare multiple

Dotari:

- cablu tv, internet
- alarma
- sistem de monitorizare video
- masina de spalat rufe
- masina de spalat vase
- uscator de rufe
- centrala termica
- incalzire cu centrala proprie
- in curte gratar
- bucatarie utilata complet

In imediata apropiere a vilei se afla: Lidl, viitorul Kaufland (5 minute de mers pe jos), scoala generala (10 minute de mers pe jos), Heaven Club (3 minute de mers pe jos), restaurant (1 minut de mers pe jos).

Vila se inchiriaza dotata si mobilata. In plus, curtea interioara intima cu zona amenajata de barbeque ofera linistea atat de confortabila pentru a lucra (work from home), pentru a studia (school from home) si pentru a te relaxa asa cum iti place alaturi de familie si de prieteni.



<https://www.olx.ro/d/oferta/casa-de-inchiriat-IDf0SP5.html#f2f1d27e14>



Vanzator



**Alex**

Pe OLX din august 2019  
Activ din 19 14:57

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

0760 819 520

Trimite mesaj

Localizare

Caracal,  
Ct



Postat 15 Iunie 2021

## Casă de inchiriat

# 1 200 lei



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

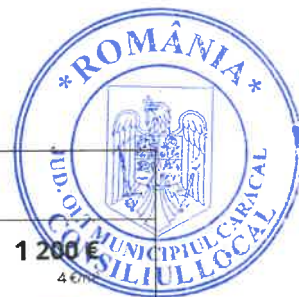
Camere: 3 camere

Locuinta mobilata / utilata: Partial

### Descriere

Închiriez casa caracal mai multe detalii la nr de telefon 07\*\*\*\*\*20 sau 07\*\*\*\*\*08





### Nou ! Imobil de inchiriat, cu destinatii multiple !

Oit (judet), Strada Popa Sapca

1 200 €  
4 €/m<sup>2</sup>



Ritz Imobiliare Lucia  
0745 450 048

Sunt interesat de aceasta proprietate si  
as dori sa obtin mai multe informatii  
inainte de a efectua o vizita. Multumesc.

Administrato: ul acestor date este S.C. OI X  
Online Services S.R.L. (StoriaImobiliare)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite



### Prezentare generala

Suprafata construita (m<sup>2</sup>): **326 m<sup>2</sup>**

Numarul de camere: **5**

Numarul de bai: **3**

Suprafata utila (m<sup>2</sup>): **300**

Compartimentare: **decomandat**

Stare: **renovat**

Suprafata teren (m<sup>2</sup>): **1 991 m<sup>2</sup>**

Anul constructiei: **2000**

### Descriere anunt

Agentia RITZ Imobiliara, va propune spre inchiriere, o proprietate in suprafata totala de 326 mp, cu 1991 mp teren, in zona rezidentiala de case Minulescu.

Acest imobil este compus din parter, etaj si mansarda, dar se inchiriaza doar parterul, pe o perioada de minim un an de zile,



<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-cazare-muncitori-vand-casa-in-corabia-IDeKsRq.html#5a63611161>



Vanzator



**Valentin**

Pe OLX din octombrie 2013

Activizat la 16:23

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

075 403 0291

Trimite mesaj

Localizare

Corabia,  
Ort



Spartina Sale in S'portofino  
Spartofino

Postat 28 Iunie 2021

## Inchiriez / cazare muncitori / vand casă in Corabia

**1 000 €** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Camere: 4 sau mai multe

Suprafata utila: 200 m<sup>2</sup>

Locuinta mobilata / utilata: Nemobilata / neutilata

### Descriere

Se închiriază către pers juridice pentru cazare muncitori.

SAU

Vând casa în Corabia alcătuită din 6 camere, 2 bai, bucătărie, camera tehnica.

Utilități: curent, încălzire centrală combustibil solid, apa curentă, canalizare, cablu tv.

Curte mare(1600mp) mai multe detalii la telefon.

Branșamentul la gaze se va realiza în curând.



<https://www.olx.ro/d/oferta/magazin-de-inchiriat-IDeZvpG.html#c83dd1f199>



Vanzator



**Zian Alexander**

Pe OLX din marșe   
 Activ ieri la 09:14

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

0764 869 475

Trimite mesaj

Localizare

Studința,  
Olt



Postat 09 iulie 2021

## Magazin de inchiriat

# 1 500 lei

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 65 m<sup>2</sup>

### Descriere

Inchiriez magazin 64 m2 ,in sat Studința situat pe DN 54 ,cu parcare in fata .magazinul este deja amenajat cum se vede in imagini si se inchiriaza la 1500 lei pe luna asa cum este sau fara rafturi si lazi frigorifice la 1000 lei pe luna. Are aer conditionat ,apa si telecamere ,practic este gata de bagat marfa in el .se cere 3 luni de in avans de garantie.



<https://www.olx.ro/d/oferta/spatii-comerciale-hale-productie-IDeZuog.html#c83dd1f199>



Vanzator



**Emil**

Pe OLX din decembrie 2016  
Activ pe 08 iulie 2021

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

072 620 1433

Trimite mesaj

Localizare



Tets,  
Olt



Licitatie online de  
utilaje grele in  
Maltby (UK)

Postat 08 Iulie 2021

## spatii comerciale/hale productie

# 10 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Firma

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 5 000 m<sup>2</sup>

### Descriere

Inchiriez spatii comerciale/birouri in zona Turnuri-Imaia  
suprafete intre 10 si 1000 mp, in prezent se face divizarea spatiului.  
Vad comercial bun, intrare comuna cu noul Kaufland.

inchiriez hale productie, depozitare-suprafata intre 1000 si 5000 mp.  
Acces tir, toate utilitatile.





<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-78-m-600-m-terenfosta-statie-peco-IDekBi1.html#6b69d9c02f>



Vanzator



**Cristian**

Pe OLX din februarie 2011  
Activ azi la 11:57

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

076 102 0375

Trimite mesaj

Localizare

Scornicești,  
Ot



Postat 20 iunie 2021



## Inchiriez spatiu comercial 78 m<sup>2</sup> + 600 m<sup>2</sup> teren[fosta statie Peco]

### 800 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 78 m<sup>2</sup>

(P) Renault: **Discount la pachetele de franare**

### Descriere

inchiriez spatiu comercial 78m<sup>2</sup> + teren (600m<sup>2</sup>). ideal pentru magazin, bar + terasa, statie peco [ 2 bazine ingropate, 50 t benzina si 40 t motorina]  
Spatiul urmeaza a fi renovat !



## CUPRINS

<b>Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile</b>	2
<b>Capitolul I – Prezentare Generala</b>	4
Obiectul evaluarii	4
Scopul si utilizarea evaluarii	4
Data evaluarii	4
Moneda raportului	4
Beneficiarul si destinatarul raportului	4
Tipul valorii estimat - Definitia valorii	4
Baza de evaluare	5
<b>Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat</b>	5
Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.	5
Situatia juridica	5
Istoricul și utilizare	5
Fisa tehnica teren	6
Fisa tehnica cladire	6
Situatia juridica	7
Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)	7
<b>Capitolul III – Analiza preliminara a pietei imobiliare</b>	8
Considerente generale	8
Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect	8
<b>Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare</b>	8
Cea mai buna utilizare	8
Abordari in evaluare	9
Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii	21
A.1. Declararea conformitatii evaluarii	22
A.2. Prezentarea evaluatorului	22
A.3. Ipoteze semnificative si ipoteze semnificative speciale	23
Ipoteze semnificative	23
<b>B. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE</b>	27
<b>C. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Documente</b>	27



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 57564 Caracal



Nr. cerere	64940
Ziua	20
Luna	04
Anul	2021

Cod verificare  
100103593605



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Caracal, Str 1 Decembrie 1918, Nr. 40A, Jud. Olt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57564	238	Teren împrejmuit;

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	57564-C1	Loc. Caracal, Str 1 Decembrie 1918, Nr. 40A, Jud. Olt	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:238 mp; S. construita desfasurata:238 mp; Centrala termica P, an constructie 1984. suprafata desfasurata = 238 mp

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>194570 / 06/12/2019</b> Act Normativ nr. H.G.1355, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. ADEVERINTA 59087, din 25/11/2019 emis de PRIMARIA CARACAL;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL CARACAL</b> , CIF:4395175	A1, A1.1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

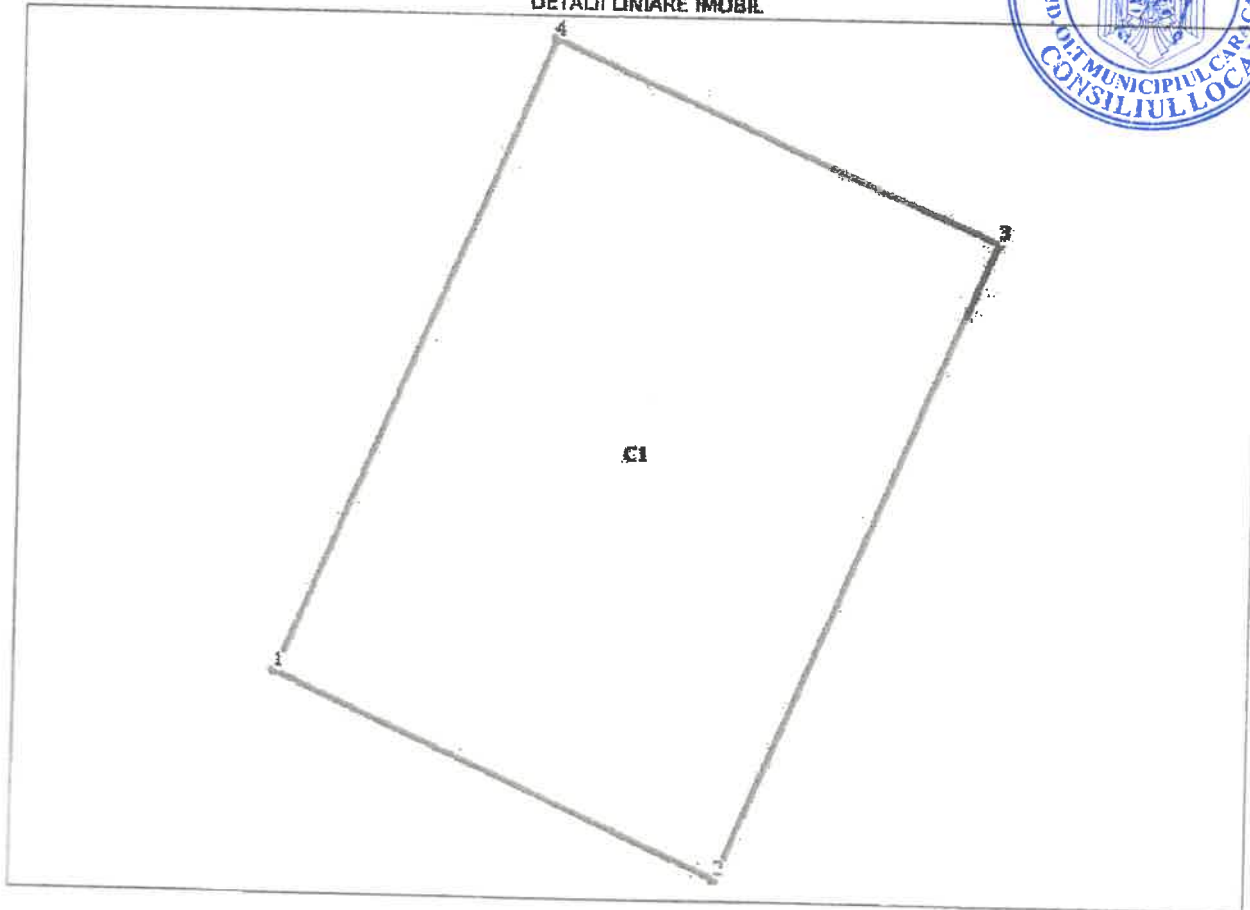
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57564	238	

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	238	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	57564-C1	construcții industriale și edilitare	238	Cu acte	S. construită la sol: 238 mp; S. construită desfășurată: 238 mp; Centrala termică P, an construcție 1984, suprafața desfășurată = 238 mp

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	12.896
2	3	18.479
3	4	12.908



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
4	1	18.426

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.  
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

20/04/2021, 12:36



## **DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE**

**privind vânzarea prin licitație publică a imobilului-clădire și teren aferente Centralei termice (punct termic), situat în Municipiul Caracal, str. 1 Decembrie 1918, nr. 40A, jud. Olt, înscris în Cartea funciară nr. 57564 Caracal**



**Documentația de atribuire conține:**

- I. Fișa de date a procedurii;
- II. Caietul de sarcini;
- III. Formular 1 – Declarație de participare la licitația publică;
- IV. Formular 2 – Model de ofertă;
- V. Formular 3 – Declarație
- VI. Contractul-cadru de vânzare-cumpărare.

### **I. Fișa de date a procedurii**

#### **Art. 1. Informații generale privind vânzătorul**

Denumirea: Municipiul Caracal  
Cod fiscal: 4395175  
Cont: RO17 TREZ 5072 1390 207X XXXX  
Adresa: Caracal, Piața Victoriei, nr. 10, jud. Olt  
Cod postal: 235200  
Telefon: 0249511384/0249511386; Fax 0249517516  
Email: [office@primariacaracal.ro](mailto:office@primariacaracal.ro)  
Adresa internet: [www.primariacaracal.ro](http://www.primariacaracal.ro)

#### **Art. 2. Obiectul licitației**

Obiectul licitației îl constituie vânzarea **imobilului-clădire și teren aferente Centralei termice (punct termic), situat în Municipiul Caracal, str. 1 Decembrie 1918, nr. 40A, jud. Olt, înscris în Cartea funciară nr. 57564 Caracal.**

Imobilul în cauză este proprietate privată a municipiului Caracal, nu este grevat de sarcini și este compus din construcție- Punct termic, regim de înălțime parter, cu suprafața construită la sol de 238 mp, suprafața construită desfășurată de 238 mp și teren intravilan în suprafață de 238 mp.

#### **Art. 3. Oportunitatea vânzării terenului**

- (1) Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea imobilului sunt:
- valorificarea resurselor existente în scopul atragerii de venituri la bugetul local al municipiului Caracal;
  - dezvoltarea investițiilor locale prin crearea de noi locuri de muncă și ridicarea gradului de civilizație și ale condițiilor de muncă ale cetățenilor;
  - dezvoltare urbanistică.



#### **Art . 4. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare**

4.1. Atribuirea contractului de vânzare se va face prin procedură de licitație publică, cu respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

4.2. Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-unul de circulație locală și pe pagina de internet a municipiului.

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

4.4. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să achite la casieria instituției:

- taxa pentru obținerea documentației de atribuire în sumă de **50 lei** (nereturnabilă);

- garanția de participare în cuantum de **19.060 lei** (10 % din valoarea de pornire a licitației)

4.5. Vânzătorul va pune la dispoziția persoanelor interesate, pe suport de hârtie și/sau pe suport magnetic, documentația de atribuire în cel mult 4 (patru) zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acestora.

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

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

(3) Fără a aduce atingere prevederilor art. 4.6 alin. (2), vânzătorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 (cinci) zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

(4) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel vânzătorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (2), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

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

4.7. (1) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă au fost depuse cel puțin 2 (două) oferte valabile.

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

(3) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (2), procedura este valabilă în situația în care se vor depune 2 (două) oferte valabile.

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



## II. Caietul de sarcini

### Art. 5. Obiectul vânzării

5.1. **Imobilul-clădire și teren aferente Centralei termice (punct termic)**, care urmează a fi vândut este compus din **construcție**- Punct termic, regim de înălțime parter, cu suprafața construită la sol de 238 mp, suprafața construită desfășurată de 238 mp și **teren** intravilan în suprafață de 238 mp, fiind **înscris în CF 57564 Caracal**, sub nr. cad. 57564, **situat în Municipiul Caracal, str. 1 Decembrie 1918, nr. 40A, jud. Olt**, fiind proprietatea privată a municipiului Caracal, liber de sarcini.

5.2. Procedura prin care se va face vânzarea este licitație publică deschisă, cu ofertă la plic, închis, sigilat urmată de supralicitare cu strigare.

### Art. 6. Elemente de preț

6.1.(1) Prețul minim de pornire la licitație este de **190.600 lei**.

(2) Pasul de strigare se stabilește la **1000 lei pornind de la prețul maxim ofertat, precizat în formularul de ofertă de unul dintre participanții la licitație.**

6.2. Plata imobilului- **clădire și teren aferente Centralei termice (punct termic)** se va face în perioada de la data adjudecării acestuia până la data semnării contractului de vânzare cumpărare.

6.3. (1) Garanția de participare la licitație de **19.060 lei**, reprezentând 10 % din valoarea de pornire a licitației, depusă de ofertantul câștigător, se consideră avans achitat din prețul adjudecat.

(2) Garanția de participare la licitație se va constitui prin virarea sumei în contul Municipiului Caracal nr. RO46 TREZ 5075 006X XX00 0097 deschis la Trezoreria Caracal, cod fiscal 4395175, având înscris la explicații "Garanție de participare la licitație-cumpărare imobil-clădire și teren aferente Centralei termice (punct termic), situat în Municipiul Caracal, str. 1 Decembrie 1918, nr. 40A, jud. Olt, înscris în Cartea funciară nr. 57564 Caracal".

(3) Garanția de participare la licitație se pierde în cazul în care ofertantul câștigător refuză încheierea contractului de vânzare, contravaloarea acesteia, reprezentând daunele - interese stabilite în acest sens.

6.4. Prețul Caietului de sarcini este de **50 lei**. Prețul se va achita la casieria U.A.T. Municipiul Caracal sau cu ordin de plată în contul RO73 TREZ 5072 1150 250X XXXX.

### Art.7. Desfășurarea licitației

7.1. Ședința publică de deschidere a ofertelor se va desfășura la sediul Primăriei municipiului Caracal, Piața Victoriei, nr. 10, la data precizată în anunțul de licitație.

7.2. (1) Participarea la licitația publică este permisă persoanelor fizice și persoanelor juridice române sau străine legal constituite, care:

- au achitat contravaloarea documentației de atribuire și garanția de participare la licitația publică;
- au depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- au îndeplinit la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

(2) Persoanele fizice/juridice care nu vor îndeplini condițiile de la alineatul precedent nu vor putea participa la licitație.

(3) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile Municipiului Caracal în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.





## **Art. 8. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertei**

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

(2) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de vânzător. Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 de zile, calculată de la data deschiderii ofertelor.

(3) Ofertele se depun la sediul Primăriei municipiului Caracal, Piața Victoriei, nr. 10, la Compartimentul Comunicare, Relații publice până la data limită precizată în anunțul de licitație.

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

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

(6) Ofertele se redactează în limba română.

8.2. (1) Oferta se transmite în 2 (două) plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii ofertelor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

8.3. (1) **Pe plicul exterior se va indica** obiectul vânzării pentru care este depusă oferta („Vânzare imobil-clădire și teren aferente Centralei termice (punct termic), situat în Municipiul Caracal, str. 1 Decembrie 1918, nr. 40A, jud. Olt, înscris în Cartea funciară nr. 57564 Caracal”, ”A nu se deschide până la data de....., ora.....”), numele și adresa ofertantului însoțită de un număr de telefon.

(3) Plicul exterior va conține:

a) **Declarația de participare** la licitația publică – **Formularul 1** al documentației de atribuire, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) **Copie de pe cartea de identitate** – pentru persoane fizice sau reprezentant legal al persoanei juridice;

c) **Acte doveditoare privind garanția de participare** la licitație – copie ordin de plată;

d) **Cazier judiciar** - pentru persoane fizice;

e) **Certificat de înregistrare CUI** – copie conform cu originalul - pentru persoane juridice;

f) **Autorizație de funcționare** – copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;

g) **Declarație pe propria răspundere** - **Formularul 3**;

h) **Certificate fiscale** eliberate de Administrația teritorială locală și Administrația finanțelor publice de pe raza teritorială a sediului/domiciliului participantului la licitație - din care reiese dovada achitării impozitelor și taxelor la bugetul local și bugetul consolidat al statului valabile la data desfășurării licitației ;

i) **Contul bancar** în care se va restitui garanția de participare la licitație;

j) **Actele doveditoare privind intrarea în posesie a documentației de atribuire** (copie de pe chitanța sau ordin de plată, reprezentând contravaloarea caietului de sarcini, în sumă de 50 lei)

8.4. (1) Pe **plicul interior** se înscriu numele/denumirea ofertantului, precum și domiciliul/sediul social al acestuia.

(2) Plicul interior va conține **oferta propriu-zisă (Formularul 2)** al documentației de atribuire).

(3) Plicul interior, închis, sigilat va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare și se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social.

8.5. Conținutul ofertelor rămâne confidențială până la data stabilită pentru deschiderea acestora, comisia de evaluare urmând a lua cunoștință de acesta numai după această dată.

8.6. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.



## **Art. 9. Procedura de licitație**

9.1. După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă condițiile prevăzute la art. 8.1., 8.2., 8.3. și 8.4. din prezenta documentație.

9.2. (1) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 9.1., iar în caz contrar procedura de licitație este anulată.

(2) Secretarul comisiei de evaluare, **după verificarea conținutului plicului exterior**, va întocmi un **proces-verbal** privind rezultatul verificării care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către toți ofertanții.

(3) După semnarea procesului-verbal de la alineatul precedent, se procedează la deschiderea plicurilor interioare.

**9.3.** Se analizează toate ofertele, se stabilește oferta maxim ofertată, precizată în formularul de ofertă, apoi se trece la ședința de supralicitare prin acordarea posibilității participanților ale căror oferte au fost declarate valabile, la formularea de oferte cu treapta de licitație peste prețul **maxim ofertat și precizat în formularul de ofertă de unul dintre participanții la licitație**, astfel:

- **Pasul 1** – se trage la sorți ordinea în care fiecare ofertant își prezintă oferta de preț, **peste oferta maxim ofertată și precizată în formularul de ofertă de unul dintre participanții la licitație**;

**Pasul 2** – **președintele comisiei anunță prețul de pornire al licitației, care este cel maxim ofertat și precizat în formularul de ofertă de unul dintre participanții la licitație** și pasul de strigare de 1000 lei stabilit prin prezentul caiet de sarcini;

- **Pasul 3** – după anunțarea prețului **maxim ofertat și precizat în formularul de ofertă de unul dintre participanții la licitație**, președintele comisiei invită fiecare participant, pe rând, în ordinea rezultată de la pasul 1, să supraliciteze pornind de la prețul anunțat majorat cu cel puțin o treaptă de strigare. Pentru un preț ofertat de unul din participanți nu se mai ia în considerare o ofertă anunțată ulterior de alți participanți (cu același preț).

- **Pasul 4** – **Licitația se oprește în momentul în care președintele anunță de trei (3) ori prețul maxim ofertat.**

Este declarat câștigător ofertantul care oferă prețul cel mai mare.

9.4. (1) **În urma parcurgerii pașilor de la punctul 9.3.**, secretarul comisiei întocmește un **proces-verbal** care trebuie semnat de toți membrii comisiei, precum și de către toți ofertanții, în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc condițiile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, precum și oferta declarată câștigătoare.

Un exemplar din procesul verbal de adjudecare se păstrează în dosarul licitației și o copie de pe acesta se predă adjudecatorului licitației.

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

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

(4) Raportul procedurii de licitație, prevăzut la alin. (2), se depune la dosarul licitației.



(5) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare și este obligată a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire. Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă elementele prevăzute în art. 341 alin. (22) din O.U.G. nr 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(6) Participanții nemulțumiți de rezultatul licitației pot depune contestație conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

#### **Art. 10. Precizări privind anularea licitației**

10.1. Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare-cumpărare în situația în care sunt constatate abateri grave de la reglementările legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

10.2. Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr 57/2019 privind Codul administrativ.

10.3. Anularea licitației poate fi acceptată și atunci când:

- se constată nereguli importante în derularea licitației care afectează principiul concurenței loiale,
- în cazul unor contestații întemeiate, admise.

10.4. Anularea se face prin hotărârea comună a reprezentanților comisiei de evaluare și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

10.5. Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare cumpărare, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

10.6. Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

10.7. Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

#### **Art. 11. Criteriul de atribuire**

11.1. Criteriul de atribuire al contractului de vânzare-cumpărare este „Prețul cel mai mare ca urmare a ședinței de supralicitare prevăzut la art. 9.3.”.

11.2. Vanzătorul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire menționat la alin. (1).

#### **Art. 12. Încheierea contractului**

12.1. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de vânzare-cumpărare numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 9.4 alin. (3) din prezenta documentație.

12.2. Predarea-primirea imobilului se face prin proces-verbal după încheierea contractului de vânzare-cumpărare, în termen de 15 zile calendaristice.

12.3. În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

12.4. În cazul neîncheierii contractului de vânzare-cumpărare din vina exclusivă a cumpărătorului, acestuia nu i se restituie garanția de participare.

### **Art. 13. Dispoziții finale**

13.1. Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contract și în conformitate cu caietul de sarcini.

13.2. Întocmirea documentației legale pentru evidențierea și transcrierea dreptului de proprietate în cartea funciară cade în sarcina cumpărătorului.







### III. Formular 1 – Declarație de participare a licitația publică

#### Declarație de participare la licitația publică

I. Subsemnatul ....., domiciliat în localitatea....., str....., nr....., bl....., sc....., et....., ap....., identificat cu CNP....., reprezentant/ legal al ..... care va participa la procedura de licitație publică organizată de Municipiul Caracal, în calitate de autoritate contractantă, certific prin prezenta că informațiile conținute sunt adevărate și complete din toate punctele de vedere.

II. Certific prin prezenta, în numele ....., următoarele:

1. am citit și am înțeles conținutul prezentei declarații;
2. consimt/consimțim descalificarea noastră de la procedura de licitație publică în condițiile în care cele declarate se dovedesc a fi neadevărate și/sau incomplete în orice privință;
3. fiecare semnătură prezentă pe acest document reprezintă persoana desemnată să înainteze oferta de participare, inclusiv în privința termenilor conținuți de ofertă;
4. în sensul prezentului certificat, prin concurent se înțelege oricare persoană fizică sau juridică, alta decât ofertantul în numele căruia formulăm prezentul certificat, care ofertează în cadrul aceleiași proceduri de licitație publică sau ar putea oferta, întrunind condițiile de participare;
5. oferta prezentată a fost concepută și formulată în mod independent față de oricare concurent, fără a exista consultări, comunicări, înțelegeri sau aranjamente cu aceștia;
6. oferta prezentată nu conține elemente care derivă din înțelegeri între concurenți în ceea ce privește prețurile/tarifele, metodele/formulele de calcul al acestora, intenția de a oferta sau nu la respectiva procedură sau intenția de a include în respectiva ofertă elemente care, prin natura lor, nu au legătură cu obiectul respectivei proceduri;
7. oferta prezentată nu conține elemente care derivă din înțelegeri între concurenți în ceea ce privește calitatea, cantitatea, specificații particulare ale produselor sau serviciilor oferite;
8. detaliile prezentate în ofertă nu au fost comunicate, direct sau indirect, niciunui concurent înainte de momentul oficial al deschiderii publice, anunțată de vânzător.

III. Sub rezerva sancțiunilor prevăzute de legislația în vigoare, declar/declarăm că cele consemnate în prezentul certificat sunt adevărate și întru totul conforme cu realitatea.

Ofertant,

---



**IV. Formular 2 – Model de ofertă**

**FORMULAR DE OFERTĂ**

Către .....  
(denumirea autorității contractante și adresa completa)

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnatul/subsemnatai....., reprezentanți ai ofertantului....., ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să cumpărăm imobilul-clădire și teren aferent Centralei termice (punct termic), situat în Municipiul Caracal, str. 1 Decembrie 1918, nr. 40A, jud. Olt, înscris în Cartea funciară nr. 57564 Caracal, ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal.

2. Prin înscrierea la licitație, ne însușim toate condițiile impuse prin documentația de atribuire, inclusiv prețul minim de pornire la licitație de 190.600 lei.

3. Înțelegem ca sunteți obligați să acceptați oferta cu prețul cel mai mare oferit peste prețul minim de pornire la licitație.

4. Prețul ofertat de..... este de..... lei.

Data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, în calitate de \_\_\_\_\_, legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele \_\_\_\_\_.



**I. Formular 3- DECLARAȚIE**

**DECLARAȚIE**

Subsemnatul(a)/SC-----, în calitate de participant la procedura de licitație publică, pentru vânzarea imobilului-clădire și teren aferent Centralei termice (punct termic), situat în Municipiul Caracal, str. 1 Decembrie 1918, nr. 40A, jud. Olt, înscris în Cartea funciară nr. 57564 Caracal, din data de ....., organizată de U.A.T. Municipiul Caracal, declar pe propria răspundere că nu am fost desemnat(ă) câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile Municipiului Caracal în ultimii 3 ani, și nu am încheiat contractul ori nu am plătit prețul, din culpă proprie;

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

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

**Data**

**Reprezentant legal,**

-----  
**(semnătură autorizată și ștampilă)**



## I. Contract-cadru de vânzare-cumpărare

Încheiat între,

1. MUNICIPIUL Caracal, în calitate de vânzător, având sediul în municipiul Caracal str. Piața Victoriei, nr. 10, cod fiscal 4395175, cont deschis la Trezoreria Caracal RO17 TREZ 5072 1390 207X XXXX reprezentat prin primar Ion Doldurea, în calitate de vânzător, pe de o parte și

.....cu domiciliul/sediul principal în .....,  
CNP/CUI....., reprezentat prin..... având funcția de ....., în calitate de  
cumpărător, pe de altă parte,

### CAP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII:

1.1. Subscrisul vânzător, vinde cumpărătoarei ..... imobilul-clădire și teren aferente Centralei termice (punct termic), situat în Municipiul Caracal, str. 1 Decembrie 1918, nr. 40A, jud. Olt, înscris în Cartea funciară nr. 57564 Caracal, suprafața construită la sol de 238 mp, suprafața construită desfășurată de 238 mp și teren intravilan în suprafață de 238 mp, și consimte că dreptul de proprietate asupra imobilului să se înscrie în cartea funciară în favoarea cumpărătoarei de mai sus, iar dreptul său de proprietate referitor la acest imobil să se stingă pe cale de consecință, în condițiile legii și ale prezentului contract.

1.2. Noi, părțile prezentului contract, declarăm că imobilul teren ce face obiectul prezentului contract s-a vândut prin licitație publică potrivit Procesului verbal de adjudecare nr..... încheiat în data de.....

1.3. Subscrisa cumpărătoare înțelege să cumpere de la susnumitul vânzător imobilul mai sus arătat la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut se declară de acord, consimțind la înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate în favoarea sa, conform legii.

### CAP. II. PREȚUL ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

2.1. Prețul stabilit de noi părțile contractante este de ..... lei, sumă pe care vânzătorul recunoaște că a primit-o în întregime de la cumpărător, înaintea semnării prezentului act, iar eu cumpărătorul declar că am achitat-o în mod real, conform chitanței /OP pentru creanțele bugetelor locale seria ..... nr. .... din data de .....

2.2. Subsemnatul cumpărător înțeleg să cumpăr de la susnumitul vânzător imobilul mai sus arătat la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut mă declar de acord.

2.3. Subscrisul vânzător recunosc că am primit de la cumpărător în întregime prețul mai sus descris, înaintea semnării prezentului act, iar eu cumpărătorul(ea) recunosc că am achitat vânzătorului integral prețul stabilit.

2.4. Totodată noi, părțile, am luat la cunoștință prevederile art. 1660 din Noul Cod Civil potrivit căruia prețul vânzării trebuie să fie serios și sincer determinat, iar conform art. 1665 vânzarea este anulabilă dacă prețul este fictiv ori derizoriu, față de care condiții declarăm pe propria noastră răspundere că prețul de vânzare sus arătat corespunde valorii bunului vândut, așa cum am stabilit noi, asumându-ne răspunderea în acest sens, inclusiv din punct de vedere fiscal. De asemenea, noi părțile, declarăm că am luat la cunoștință prevederile Codului Fiscal și ale Legii pentru Prevenirea și Combaterea Evaziunii Fiscale nr. 241/2005 cu



modificări ulterioare, precum și ale Legii nr.129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative cu modificările și completările ulterioare.



### **CAP. III . PREDAREA IMOBILULUI**

**3.1.** Predarea imobilului, conform art. 1685 din Noul Cod Civil, împreună cu tot ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face prin proces-verbal de predare-primire, după încheierea contractului de vânzare-cumpărare, în termen de 15 zile calendaristice.

### **CAP IV. TRASMITEREA DREPTULUI PROPRIETATE**

**4.1.** Transmiterea proprietății cu toate atributele sale conform art. 1673 din Noul Cod Civil are loc la data autentificării contractului, predarea imobilului conf. art. 1685 Noul Cod Civil, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei imobilului se va efectua după încheierea contractului de vânzare-cumpărare, printr-un Proces Verbal de predare - primire.

### **CAP V. DECLARAȚII ȘI GARANȚII**

**5.1.** Subscrisul vânzător declară că nu este nicio piedică pentru vânzare întrucât imobilul ce se vinde este în domeniul privat al municipiului Caracal, se află în circuitul civil, nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu este inalienabil, nici insesizabil, nu este în litigiu, nu este revendicat, nu are sarcini și nici interdicții, nu este constituit vreun drept real în favoarea altor persoane, nu a fost promis spre vânzare nici unei alte persoane fizice sau juridice, este în stăpânirea sa continuă și legală de la data dobândirii. Vânzătorul declară că imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de cartea funciară.

**5.2.** Subscrisul vânzător garantez pe cumpărător contra evicțiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Noul Cod Civil. A fost îndeplinită de către cumpărător obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătorul are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

**5.3.** Subsemnatul cumpărător declară că am luat la cunoștință de situația de drept și de fapt a bunului imobil ca fiind cea arătată de vânzător și nu am descoperit vicii aparente pe care vânzătorul are obligația să le remedieze de îndată.

**5.4.** Subsemnatul cumpărător cumpăr, în condițiile stabilite prin acest contract, imobilul descris mai sus, pe care l-am inspectat, am luat la cunoștință că acesta este liber de sarcini și știu că este în proprietatea vânzătorului de mai sus și am cunoștință de situația de drept și de fapt a imobilului.

**5.5.** Subsemnatele părți declarăm că nici unul dintre noi nu se află în vreuna din situațiile de incapacitate de a vinde sau cumpăra potrivit prevederilor prevăzute în art.1654 și 1655. Noi, părțile contractante, ne obligăm să facem înregistrările în evidențele fiscale în termenul cerut de lege, la autoritățile financiar-fiscale competente.

**5.6.** Noi, părțile prezentului contract declarăm că am luat la cunoștință prevederile Codului fiscal, potrivit cărora orice persoană care dobândește sau înstrăinează un imobil are obligația de a depune o declarație fiscală la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în a cărei rază de competență se află imobilul, în termen de 30 (treizeci) de zile de la data dobândirii sau înstrăinării.

### **CAP VI. CHELTUIELI**

**6.1.** Cheltuielile ocazionate de autentificarea prezentului contract sunt suportate de cumpărător, în sarcina căruia se află și cheltuielile de înscriere în cartea funciară.

## CAP VII. DISPOZIȚII FINALE

6.2. Presentul contract prin care se transmite un drept real imobiliar, se va înscrie în cartea funciară prin grija notarului public, conform art. 54 din Legea nr. 7/1996.

6.3. Subsemnatele părți declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal și am înțeles cuprinsul acestuia constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi părțile de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos, fiind de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal conform Legii nr.129/2018, pentru modificarea și completarea Legii nr. 102/2005 privind înființarea, organizarea și funcționarea Autorității Naționale de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal, precum și pentru abrogarea Legii nr. 677/2001 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.



VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOR,