



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. 158/09.12.2021

REFERITOR LA: aprobarea cumpărării imobilului situat în Municipiul Caracal, str. 1 Decembrie 1918, nr. 113, județul Olt, înscris în Cartea funciară nr. 55048 Caracal, aflat în proprietatea domnului Enache Mircea

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 64509/08.12.2021 al Primarului municipiului Caracal;
- Raportul de specialitate comun nr. 64512/08.12.2021 al Direcției de Dezvoltare Urbană, Investiții, Lucrări Publice, Direcției Economice și Direcției Administrare Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Caracal;
- Petiția domnului Enache Mircea nr. 62117/25.11.2021;
- Extrasul de Carte Funciară nr. 55048 Caracal;
- Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Caracal cu nr. 62550/26.11.2021, întocmit de S.C. Absolut Quality S.R.L.;
- Procesul verbal de negociere a prețului de cumpărare nr. 64441/08.12.2021, al comisiei de negociere constituită prin Dispoziția Primarului Municipiului Caracal nr. 1175/06.12.2021;
- Prevederile art. 46 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile H.C.L. nr. 143/26.11.2021 privind aprobarea rectificării Bugetului general de Venituri și Cheltuieli și modificarea listei de investiții pe anul 2021, a Municipiului Caracal;
- Prevederile art. 557 alin. 1 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 129 alin. 1, alin. 2 lit. c, art. 139 alin. 2 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Raportul de avizare al Comisiei pentru activități de amenajarea teritoriului, urbanism, agricultură, protecția mediului și turism a Consiliului local al municipiului Caracal;
- Raportul de avizare al Comisiei pentru activități economico – financiare a Consiliului local al Municipiului Caracal;

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă cumpărarea imobilului situat în Municipiul Caracal, str. 1 Decembrie 1918, nr. 113, județul Olt, înscris în Cartea funciară nr. 55048 Caracal, compus din teren în suprafață de 1571 mp, construcție C1 cu suprafața construită desfășurată de 75 mp și construcție C2 cu suprafața construită desfășurată de 45 mp, aflat în proprietatea domnului Enache Mircea.

Art. 2. Se aprobă însușirea raportului de evaluare înregistrat sub nr. 62550/26.11.2021, având ca obiect stabilirea valorii de piață pentru imobilul situat în Municipiul Caracal, str. 1 Decembrie 1918, nr. 113, județul Olt, înscris în Cartea funciară nr. 55048 Caracal, conform anexei nr. 1 din prezenta hotărâre de consiliu.

Art. 3. (1) Se aprobă procesul verbal nr. 64441/08.12.2021 privind negocierea prețului de cumpărare a imobilului prevăzut la art. 1, conform anexei nr. 2 din prezenta hotărâre de consiliu.

(2) Prețul de cumpărare al imobilului menționat la art. 1 este de 622.000 lei.

(3) Taxele notariale privind achiziționarea imobilului și cele privind înscrierea în Cartea funciară vor fi suportate de către U.A.T. Municipiul Caracal.

Art. 4. Se împuternicește primarul municipiului Caracal să încheie pentru și în numele municipiului Caracal contractul de vânzare-cumpărare al imobilului prevăzut la art. 1 în formă autentică.

Art. 5. După încheierea contractului de vânzare-cumpărare imobilul prevăzut la art. 1 va fi înregistrat în inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Caracal.

Art. 6. Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Olt, Primarului municipiului Caracal, direcțiilor din cadrul Primăriei municipiului Caracal și domnului Enache Mircea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CERNAT COSTIN ȘERBAN



CONTRASEMNEAZĂ
PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI CARACAL,

RĂDESCU VIOREL EMIL

Hotărârea a fost adoptată cu 16 voturi pentru

ANEXA NR. 1
LA H.C.L. NR. 158/09.12.2021

S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L

Raport de evaluare casa cu teren, adresa Municipiul Caracal, strada 1 Decembrie 1918, nr. 113, judet Olt



Nr. Inregistrare la evaluator (Nr./zz.ll.aaaa): 224/25.11.2021



RAPORT DE EVALUARE

Destinatar : PRIMARIA CARACAL, JUDETUL OLT

Client:

Primaria Caracal, judetul Olt

Proprietar:

ENACHE MIRCEA

Adresa proprietate:

**Municipiul Caracal, strada 1 Decembrie 1918,
nr. 113, judet Olt**

Evaluator:

SC ABSOLUT QUALITY S.R.L.

Data Evaluarii (zz.ll.aaaa): 25.11.2021



SINTEZA RAPORT DE EVALUARE PENTRU BUNURI IMOBILE

	Denumire	CUI	Curs Leu/Euro BNR la data evaluării	Data evaluării (zz.II.aaaa)	
Raport de evaluare elaborat de firma	SC ABSOLUT QUALITY SRL	32912846	4.9491	25.11.2021	
Client (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	Primaria Caracal, judetul Olt				
Proprietar bun imobil (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	ENACHE MIRCEA				
Componenta/suprafețe	Teren S (mp)	1.560 mp din acte si 1.571 mp din masuratori	Constructii: Acid/Au (mp)	75	62,5
Tip proprietate	Rezidential locuit sau inchiriat		Tip imobil	Casa	
Adresa proprietatii	Strada/Sos./Bd./Aleea	1 Decembrie 1918	Numar	113	
	Apartament Nr.	-			
	Cod postal	235200			
	Localitate	CARACAL	Judet/Sector	OLT	
Coordonate geografice	pe axa orizontala		pe axa verticala		
Carte Funciara nr.	55048				
Localitate carte funciara	CARACAL				
Numar cadastral	55048				
Tip act de proprietate	Sentinta civila nr. 2483 din data de 05.06.2008				
Numarul actului de proprietate	2483		Data incheierii	05.06.2008	
Localizare	Urban				
Zona localitate	Median				
Tip zona	Rezidential				
Acces teren	Drum asfaltat				
Front_stradal (Deschidere) (m)	dubla deschidere de cca. 23 ml la strada 1 Decembrie 1918 si 57 ml la strada Vornicul Ureche				
Aprobari teren	No-Info		Data document		
Grad echipare utilitati	Complet				
Intabulare_Constructiile	intabulata				
Grad de finisare	Inferioare				



Tip constructie (structura)	Caramida			
Regim de inaltime	Parter			
Anul construirii	anii 1906			
Anul modernizarii	-			
Valoarea de Piata din raportul de evaluare, din care:	661.695	LEI	133.700	EUR
- valoare constructii	13.363	LEI	2.700	EUR
- valoare teren	648.332	LEI	131.000	EUR
Intocmit:	SC ABSOLUT QUALITY SRL			
Societate de evaluare:	SC ABSOLUT QUALITY SRL			
Evaluator elaborator raport evaluare:	Nume:	Prenume:	Semnatura si stampila Evaluator elaborator raport evaluare:	
	MITROI	AURELIAN DUMITRU		
Evaluator care a efectuat inspectia:	Nume:	Prenume:	Semnatura si stampila Evaluator care a efectuat inspectia:	
	MITROI	AURELIAN DUMITRU		
Semnatura si stampila societate de evaluare:				

Capitolul I – Prezentare Generala



Obiectul evaluării

Obiectul evaluat îl constituie proprietatea tip casa și teren, situată în **Municipiul Caracal, strada 1 Decembrie 1918, nr. 113, județ Olt.**

Scopul și utilizarea evaluării

Scopul acestui raport este evaluarea pentru fundamentarea deciziei de cumpărare.

Data evaluării

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de **25.11.2021** data la care se considera valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspecției :25.11.2021.

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): 25.11.2021.

Moneda raportului

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în LEI și în euro (EUR) la cursul de schimb al Băncii Naționale a României din data la care se estimează valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluării:

1EUR=4.9491 LEI

Beneficiarul și destinatarul raportului

Beneficiarul și destinatarul prezentului raport este Primăria CARACAL, județul OLT.

Tipul valorii estimate - 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.

Baza de evaluare

Declarăm prin prezența 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
- Glosar 2020

Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat

Identificarea și descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.

Proprietatea evaluată se compune din teren în suprafața de 1.560 mp din acte și 1.571 mp din măsurători, categoria de folosință curți construcții 676 mp și arabil 895 mp și construcția edificată pe acesta casa de locuit, regim de înălțime P, având suprafața construită la sol 75 mp potrivit extras CF, suprafața desfasurată 75 mp potrivit extras CF, suprafața utilă 62.5 mp estimată de evaluator, realizată în jurul anilor 1906 conform declarației reprezentantului proprietarului, și anexa cu suprafața construită la sol 45 mp, proprietate identificată cu numărul cadastral 55048-C1, 55048-C2 intabulată în cartea funciara nr. 55048 a Localității CARACAL.

Accesul la proprietate

Accesul la proprietate se realizează din drum public amenajat cu o singură bandă de circulație pe sens, strada 1 Decembrie 1918 la care imobilul evaluat are o deschidere de cca 23 ml și strada Vornicul Ureche, deschidere de cca. 57 ml.

Utilizare existentă la data evaluării: rezidențială

Diferențe identificare între situația existentă și documente : nu



Fisa tehnica teren

PARAMETRU	DESCRIERE	
1. SUPRAFATA	o Teren, S =1.571 m ² din masuratori si 1.560 mp din acte	
2. Identificare AMPLASAMENT	o Dupa adresa postala si numar cadastral	
3. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE	Reteaua urbana:	Sursa proprie:
	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
	o Utilitatile care lipsesc si care este stadiul bransarii lor : nu este cazul	
4. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES	o Acces direct la doua strazi – strada 1 Decembrie 1918 la care imobilul evaluat are o deschidere de cca 23 ml si strada Vornicul Ureche, deschidere de cca. 57 ml.	
5. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari etc)	Zona rezidentiala de locuinte vechi dar si altele recent realizate din zona mediana a Localitatii CARACAL.	
6. GEOMETRIA TERENULUI	o Forma terenului: regulata o Deschidere la strada: dubla deschidere: strada 1 Decembrie 1918 la care imobilul evaluat are o deschidere de cca 23 ml si strada Vornicul Ureche, deschidere de cca. 57 ml.	
7. INCLINARE	o Nu	

Fisa tehnica cladire C1 – LOCUINTA

PARAMETRU	DESCRIERE
1. AN CONSTRUIRE	o Cca 1906 din declaratia proprietarului
2. AN MODERNIZARE	o -
3. ARII	o Ac = 75 mp potrivit extras CF; o Ad = 75 mp potrivit extras CF; o Au = 62.5 mp estimata de evaluator in lipsa releveului; o Arii alte anexe (se vor enumera dupa caz): anexa cu suprafata construita la sol de 45 mp
4. REGIM INALTIME	o P
5. DESCRIERE PARTI PRINCIPALE CONSTRUCTIE	o Structura de rezistenta : caramida o Anvelopa : inchideri din caramida o Acoperis : sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla ;
6. GRAD FINALIZARE	o Realizate 100%
7. FINISAJE	o Exterioare: tencuieli si zugraveli deteriorate; o Interioare: finisaje degradate o Pardoseli: sapa de beton Tencuieli si zugraveli: da, degradate; Tamplarie interioara: -;

8. INSTALATII FUNCTIONALE <i>(verificate la data inspectiei)</i>	<input type="radio"/> Electrice: da; <input type="radio"/> Sanitare: nu; <input type="radio"/> Termice: nu; <input type="radio"/> Ventilatie: nu; <input type="radio"/> Comunicatii: nu;
9. STARE TEHNICA	<input type="radio"/> Mod de intretinere: Nesatisfacator; <input type="radio"/> Elemente deteriorate: da <input type="radio"/> Clasa energetica: nu s-a prezentat certificat de performanta energetica;



Situatia juridica

La data evaluarii imobilul nu este afectat de sarcini.

La data evaluarii, proprietatea imobiliara, se afla in posesia **ENACHE MIRCEA**.

Carte Funciara nr. :55048 ; Localitate Carte Funciara : CARACAL;

Numar cadastral : 55048-teren, 55048-C1 constructie, 55048-C2 anexa;

Tip act de proprietate Sentinta Civila Nr. 2483 din data de 05.06.2008;

Dreptul de proprietate : Deplin

Alte documente care au stat la baza raportului de evaluare:

Nr. Crt.	Tip Document, Nr.____, Data
1.	Extras de carte funciara nr. cerere 178838 din 25.11.2021;
2.	Sentinta civila nr. 2483 din 05.06.2008;

Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)

Proprietatea este amplasata in zona mediana a Localitatii CARACAL, foarte bine cotate pe piata imobiliara.

Zona poate fi considerata una exclusivista prin prisma proprietatilor existente si a calitatii oamenilor ce locuiesc aici.

Tip Localitate: Urban

Zona Localitate: Median

Tip zona: Rezidential

Denumire cartier/ansamblu rezidential/ Zona: zona mediana a Localitatii CARACAL.

Mijloace de transport in comun: Da

Puncte de interes in imediata vecinatate: Primaria CARACAL, Parcul Constantin Poroineanu, Muzeul.



Piata spatiilor rezidentiale (case)

Definirea pietei

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piață presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzatori. Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru un activ, este fundamental înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării. Pentru a avea o influență asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la acea piață. Dacă din context nu rezultă în mod clar altceva, referințele la piață din SEV vizează piața pe care se schimbă în mod normal activul sau datoria supuse evaluării, la data evaluării.

Piața specifică tipului de proprietate analizată este piața imobilelor de tip casă și teren amplasate în Municipiul CARACAL.

Analiza cererii solvabile

În accepțiunea SEV, participanții de pe piață reprezintă ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entități care sunt implicate în tranzacțiile curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ. Hotărârea de a comercializa și orice puncte de vedere atribuite participanților de pe piață sunt cele specifice vânzătorilor potențiali, activi pe o piață la data evaluării și nu cele specifice unor anumite persoane sau entități. Cadrul conceptual cere excluderea oricărui element al valorii speciale sau a oricărui element al valorii care nu ar fi disponibil majorității participanților de pe piață.

Cererea la nivel de zonă o putem considera una în creștere datorată accesului facil în centrul localității, accesul la instituții de interes public.

În ultima perioadă foarte mulți tineri optează pentru achiziția unei case cu teren în detrimentul achiziționării unui apartament cu 2 sau 3 camere.

Oferta la vânzare

Oferta la vânzare în Municipiul CARACAL este medie, cele mai multe case oferite pe piață fiind vechi și modernizate ulterior.

Cele mai multe oferte de locuințe sunt cu terenuri mari. Sunt însă și oferte de construcții dezvoltate recent în scopul vânzării sau amplasamente vechi.

În urma analizei pieței imobiliare în zonă au fost identificate un număr de 3 comparabile, rezultând un interval de valori cuprins între:

Minim: 106.000 euro

Maxim: 135.000 euro



Echilibrul pietei

Datorita diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevante, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.

In urma analizei cererii si ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concludiza ca pe piata specifica, respectiv cea a constructiilor rezidentiale din zona mediana a Localitatii CARACAL balanta inclina in favoarea ofertei.

Concluzie: Piata cumparatorului (Oferta>Cererea)

Piata terenurilor

Oferta la vanzare

Oferta de vanzare pentru terenuri in zona este una consistenta si cuprinde in special terenuri de dimensiuni mari 1000-2500 mp.

In urma analizei pietei imobiliare in zona au fost identificate un numar de 3 comparabile, rezultand un interval de valori cuprins intre:

Minim: 50 euro/mp

Maxim: 65 euro/mp

Cele 3 comparabile utilizate in calcule ca fiind cele mai relevante (d.p.d.v. al similaritatii) pentru proprietatea subiect.

Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare

Procedura de evaluare

Pentru evaluarea proprietatii respectind Standardele de Evaluare a bunurilor 2020 au fost utilizate urmatoarele abordari: abordarea prin piata.

Pentru exprimarea concluziei asupra valorii proprietății imobiliare, s-au utilizat metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări ale valorii:

- abordarea prin piață;
- abordarea prin venit;
- abordarea prin cost.

Toate abordările, utilizate pentru formarea si fundamentarea unei opinii asupra valorii piata se bazeaza pe informatii de piata. Desi in formularea unei concluzii asupra valorii de piata pot fi utilizate cele trei abordari indicate in SEV 100-Cadrul general, daca proprietatea imobiliara este atat de specializata, incat nu exista date suficiente pentru a se utiliza fie abrodarea prin piata, fie abordarea prin venit, este adecvat ca proprietatea imobiliara sa evaluata utilizand abordarea prin cost.



Alegerea lor a depins de tipul proprietății imobiliare, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de piață disponibile pentru analiză la data evaluării.

În cazul de față a fost utilizată o singură abordare – abordarea prin piață, iar prezentarea acestora și rezultatele obținute sunt expuse în cele ce urmează.

Surse de informații: Cataloagele Iroval și Matrix Rom

www.romino.ro , www.olx.ro www.lajumate.ro www.storia.ro

Cea mai bună utilizare

“Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării” (Paragraful 35 GEV 630, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020).

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

“Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”

Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare, ca o etapă esențială a evaluării, s-a identificat contextul în care participanții de pe piață, dar și evaluatorul, selectează informațiile comparabile de piață. Pentru proprietatea subiect au fost luate în calcul datele și concluziile rezultate în etapa analizei de piață. Astfel, ținând cont de caracteristicile fizice, juridice și economice ale proprietății, valabile la data evaluării, amplasamentul, permisiunile și restricțiile legale identificate, au fost testate și comparate utilizările alternative. A rezultat că utilizarea comercială nu este fezabilă financiar iar utilizarea industrială nu este permisă legal.

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

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

În cadrul acestui raport, pentru estimarea valorii de piață, a fost aplicată una dintre **tehnicele cantitative**, respectiv **analiza pe perechi de date**. Informațiile privind vânzările comparabile au fost corectate pentru a reflecta diferențele între proprietatea subiect și proprietățile comparabile. Elementele de comparație includ: dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.



Abordarea prin piata - Estimare valoare CASA

Nr · Cr t.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabil a 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		135.000	120.000	106.000
Ac d	Arie construita desfasurata* (mp)	75,00	160,0	140,0	180,0
	Suprafata teren (mp)	1.560,00	480,0	500,0	330,0
	An PIF	1906	1975	1970	2012
	Finisaje	Inferioare	Medii	Medii	Medii
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		844	857	589
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-7%	-5%	-3%
	Valoare ajustare (EUR)		-9.450,0	-6.000,0	-3.180,0
	Valoare ajustata (EUR)		125.550	114.000	102.820
	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 de cca 3-7%.			
2	Componente non imobiliare ale valorii (mobilier etc)	Nu	Nu	Da	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	-3,5%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	-4.000,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR)		125.550	110.000	102.820
	Justificare ajustare	S-a aplicat ajustare negativa pentru comparabila 2, aceasta se vinde mobilata si utilata cu mobila de calitate-cost 4000 euro.			
3	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR)		125.550	110.000	102.820
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
4	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0



	Valoare ajustata (EUR)		125.550	110.000	102.820
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
5	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR)		125.550	110.000	102.820
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR)		125.550	110.000	102.820
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
7	Conditii de piata	25.11.2021	oferta curenta	oferta curenta	oferta curenta
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR)		125.550	110.000	102.820
	Valoare ajustata (EUR/mp)		785	786	571
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilele fiind ofertate pe piata in aceeasi perioada a evaluarii si au fost verificate telefonic pentru valabilitate.			
Corectii specifice proprietatii					
8	Localizare	Municipiul Caracal, strada 1 Decembrie 1918, nr. 113	Municipiul Caracal, zona centrala, judetul Olt	Municipiul Caracal, strada 1 Decembrie 1918, nr. 10, judetul Olt	Municipiul Caracal, strada Antonius Caracalla, nr. 88, judetul Olt
	Ajustare (%)		-5,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR)		-6.277,5	0,0	0,0
	Justificare ajustare	S-a aplicat ajustare negativa pentru comparabila 1, aceasta se afla in zona centrala a Municipiului Caracal, in imediata vecinatate a Judecatoriei.			
9	Vechime (An PIF)	1906	1975	1970	2012
	Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
	Valoare ajustare (EUR)		-12.555,0	-11.000,0	-10.282,0



	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele, acestea sunt constructii mai noi decat proprietatea evaluata.			
10	Suprafata teren (mp)	1.560,00	480,0	500,0	330,0
	Diferenta suprafata teren (mp)		1.080,0	1.060,0	1.230,0
	Ajustare pentru dimensiunile terenului(%)		40,00%	40,00%	40,00%
	Ajustare pentru dimensiunile terenului (EUR)		50.220,0	44.000,0	41.128,0
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabilele 1, 2 si 3 care au o suprafata mai mica de teren;			
11	Arie construita desfasurata* (mp)	75,00	160,0	140,0	180,0
	Diferenta arie constructie (mp)		-85,0	-65,0	-105,0
	Ajustare pentru dimensiunile constructiei (%)		-4,0%	-3,0%	-5,0%
	Ajustare pentru dimensiunile constructiei (EUR)		-5.022,0	-3.300,0	-5.141,0
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru comparabilele 1, 2 si 3 care au suprafata desfasurata mai mare, ajustarea este echivalenta cu 0,5% pentru fiecare diferenta de 10 mp suprafata desfasurata;			
12	Calitatea finisajelor	Inferioare	Medii	Medii	Medii
	Ajustare (%)		-6,37%	-6,36%	-8,75%
	Valoare ajustare (EUR)		-8.000,0	-7.000,0	-9.000,0
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru comparabilele 1, 2 si 3, proprietatea evaluata are finisaje inferioare, ajustarea este echivalenta cu aprox 50 euro/mp.			
13	Alte anexe	da	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,8%	0,9%	1,0%
	Valoare ajustare (EUR)		1.000,0	1.000,0	1.000,0
	Justificare ajustare	Au fost necesare ajustari pozitive pentru toate comparabilele, intrucat nu au anexe, cost de 1000 euro.			



14	Alte ajustari	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		19.365,5	23.700,0	17.705,0
	Ajustare NETA (%)		15,4%	21,5%	17,2%
	Ajustare BRUTA		83.074,5	66.300,0	66.551,0
	Ajustare BRUTA (%)		66,2%	60,3%	64,7%
	Numar ajustari (diferite de zero)		6	5	5
	Valoare ajustata (EUR)		144.916	133.700	120.525
	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	5	5		
	Valoare (EUR)	133.700	133.700		
	Valoare abordarea prin piata (EUR)	133.700	rotunjit	133.700	
	Valoare abordarea prin piata (LEI)			661.695	
	Data evaluarii (zz.II.aaaa):	25.11.2021			
	1 EUR=	4,9491			
	Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)	133.700			
	Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)	661.695			

Evaluarea terenului

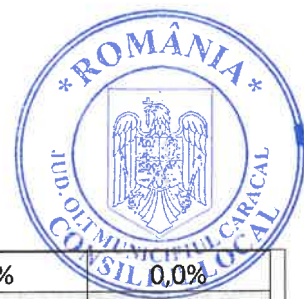
Metoda comparatiei directe

Pe baza celor 3 comparabile selectate ca fiind cele mai relevante, a fost intocmita urmatoarea grila de calcul:

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					



1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		65.000	50.000	144.000
	Suprafata (mp)	1.560,00	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 (%)		-15%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-9,8	-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 -5-15% aceste comparabile fiind de multa vreme pe piata.			
Valoare ajustata (EUR/mp)		55	48	43	
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		55	48	43
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		55	48	43
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		55	48	43
	Justificare ajustare	Conditiiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele, nu se impun ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul



	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		55	48	43
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	25.11.2021	oferta curenta	oferta curenta	oferta curenta
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		55	48	43
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilele fiind ofertate pe piata in aceeaasi perioada a evaluarii si au fost verificate telefonic pentru valabilitate.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	Municipiul Caracal, strada 1 Decembrie 1918, nr. 113	Municipiul Caracal, Aleea Stadion, judet Olt	Municipiul Caracal, strada Rahovei, judet Olt	Municipiul Caracal, Aleea Primaverii, judet Olt
	Ajustare (%)		25,0%	25,0%	25,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		13,8	11,9	10,7
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabilele 1, 2 si 3, acestea sunt amplasate in zone mai putin bune, comparabila 1 este amplasata in zona Parcului Constantin Poroioreanu, comparabila 2 pe strada Rahovei, iar comparabila 3 pe Aleea Primaverii.			
8	Acces teren	Drum asfaltat	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum pietruit
	Ajustare (%)		7,0%	0,0%	7,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		3,9	0,0	3,0
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive de 7% pentru comparabila 1 si 3, intrucat au drum de acces pietruit, ceea ce reprezinta un dezavantaj.			
9	Suprafata	1.560,00	1.000,00	1.000,00	3.200,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		560,0	560,0	-1.640,0
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	25,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	10,69



	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabila 3, intrucat are o suprafata mult mai mare, mai greu vandabila pe piata.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	dubla deschidere	o deschidere	o deschidere	o deschidere
	Ajustare (%)		20,0%	20,0%	20,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		11,1	9,5	8,6
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru toate comarabilele, proprietatea subiect are dubla deschidere ceea ce reprezinta un dezavantaj, s-a aplicat o ajustare de 20%.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Toate utilitatile	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	Indicatori urbanistici				
12, 1	POT	8%	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	CUT	0,08	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	Constructii demolabile pe teren	Nu	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 aprox 112 mp -cost demolare aprox 30 euro/mp.			
14	Alti factori	teren plan /forma regulata	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		28,7	31,0	32,9
	Ajustare NETA (%)		52,0%	65,2%	77,0%
	Ajustare BRUTA		28,7	31,0	32,9
	Ajustare BRUTA (%)		52,0%	65,2%	77,0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	5	4
	Valoare ajustata (EUR/mp)		84	78	76
	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)	84	84		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	84			
	Valoare teren (EUR)	131.009	rounjit	131.000	84
	Valoare teren (LEI)			648.332	416
	Data evaluarii (zz.ll.aaaa):	25.11.2021			
	1 EUR=	4,9491			
	Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)	131.000			
	Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)	648.332			



ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

Criteriile pe baza carora am ajuns la estimarea valorii finale, fundamentata si semnificativa sunt:

- Adecvarea abordarii (adecvarea metodelor si tehnicilor de estimare a valorii);
- Precizia (increderea evaluatorului in acuratetea datelor/informatiilor folosite);
- Cantitatea informatiilor (chiar daca informatiile sunt precise, acestea trebuie sa fie suficient de consistente).

Pentru proprietatea suspusa evaluarii, s-au estimat urmatoarele valori:

	ABORDAREA PRIN PIATA	ABORDAREA PRIN VENIT	ABORDAREA PRIN COST
EUR	133.700		
LEI	661.695		
ADECVAREA	FOARTE BUNA	NEAPLICAT	NEAPLICAT
PRECIZIA	BUNA	NEAPLICAT	NEAPLICAT
CANTITATEA INFORMAȚIILOR	BUNA	NEAPLICAT	NEAPLICAT
Abordarea recomandata	ABORDAREA PRIN PIATA		
Alocarea valorii pe componente:			
	EUR	LEI	EUR/mp
Valoare reconciliata, din care:	133.700	661.695	
• Teren	131.000	648.332	84

In aplicarea abordarilor si metodelor pentru estimarea valorii de piata a dreptului de proprietate asupra proprietatii subiect, au fost utilizate date de intrare obtinute de pe piata. Astfel, pentru aplicarea **abordarii prin piata** s-au utilizat date de intrare obtinute de pe piata.

La **Abordarea prin piață** avem un plus la adecvare si precizie, deoarece imobile de genul proprietatii subiect se tranzacționează des pe piață, iar oferta pentru acest tip de proprietati este bogată. Drept urmare, cantitatea și calitatea informațiilor este foarte bună.



Riscul evaluării:

Au fost analizate următoarele aspecte cu privire la proprietatea imobiliară propusă:

activitatea curentă și tendințele pieței relevante:

În prezent, există o criză medicală la nivel mondial, (pandemia provocată de virusul COVID-19), și, datorită acestui fapt, se previzionează că aceasta va fi urmată de o criză economică atât la nivel mondial, cât și pe plan național, astfel încât este dificil de previzionat direcția în care se va dezvolta piața, probabil va fi în stagnare sau chiar în declin.

cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității:

- cererea curentă este medie, pe fondul disponibilității medii ale finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
- **cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative:**
- pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.

vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia:

- având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, consider că gradul de vandabilitate este mediu și se poate menține pe termen scurt.

orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii garanției:

- posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea prețurilor.

abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață:

- pentru estimarea valorii de piață a proprietății s-a apelat la abordarea prin piață. Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piață. Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate și veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie și cantitate a informațiilor utilizate.

Ipoteze speciale: nu s-au identificat în cuprinsul raportului de evaluare ipoteze speciale de lucru.

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

1. **Declararea conformității evaluării**
2. **Prezentarea Evaluatorului. Calificările evaluatorului.**
3. **Ipoteze semnificative și 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 S.C. ABSOLUT QUALITY SRL, 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 sau proprietarului;
- nu am obtinut niciun imprumut si nicio garantie din partea clientului /proprietarului;
- 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 reprezint un stimulente financiar pentru concluziile exprimate in evaluare;
- nu exista alte motive care mi-ar putea afecta imparialitatea;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele semnificative si ipotezele semnificative 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 proprietarul sau clientul nefiind incidente niciunul din cazurile de conflict de interese enumerate mai sus sau alte motive care mi-ar putea afecta imparialitatea. 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 ABSOLUT QUALITY S.R.L.

MITROI AURELIAN DUMITRU
Evaluator Autorizat, Specializarea EPI, EBM, EI

A.2. Prezentarea evaluatorului

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

Calificarile evaluatorului: EPI , EBM, EI



A.3. Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale

Analizele efectuate, opiniile și concluziile profesionale ale evaluatorului sunt limitate numai de ipotezele menționate.

Ipoteze generale

- Identificarea proprietății și analiza dreptului de proprietate se bazează pe informațiile din documentele furnizate de către proprietari.
- Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.
- Valorile estimate de către evaluator sunt valabile atâta timp cât condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile exprimate la data evaluării.
- În abordările de evaluare utilizate, evaluatorul a luat în considerare toate informațiile de care a dispus la data evaluării, informații obținute atât din documentele puse la dispoziție de către proprietari, cât și din propria cercetare privind proprietatea evaluată.
- Evaluatorul nu a realizat o analiză structurală a construcțiilor, nu a inspectat părțile inaccesibile ale acestora, construcțiile fiind considerate în starea tehnică apreciată conform inspecției neinvazive efectuate.
- Din informațiile deținute de către evaluator, și din discuțiile cu proprietarii se estimează că nu există niciun indiciu privind existența unor contaminanți naturali sau chimici la data evaluării, care afectează proprietatea evaluată și proprietățile învecinate. Evaluatorul nu deține informații sau studii efectuate care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase. Valorile sunt estimate presupunând inexistența unei astfel de contaminări. Dacă ulterior datei evaluării se va stabili că există o contaminare pe proprietățile adiacente sau pe proprietatea analizată sau echipamentele utilizate care ar putea contamina, acestea ar putea duce la schimbări (scăderea) valorii raportate; Evaluatorul nu își asumă, în niciun caz, orice responsabilitate pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
- 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 punctul 39, 74, 75 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 valorile estimate. În privința actelor evaluatorul nu poate obține mai multe decât i se oferă de către părțile interesate în cadrul procesului de evaluare practic nu poate forța părțile să i se ofere mai multe documente astfel că, dacă părțile evită cu intenție predarea tuturor actelor și informațiilor relevante cu impact pe valoare exonerează de drept evaluatorul, care trebuie să arbitreze independent.
- Raportul de evaluare este confidențial, 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 fără acordul evaluatorului se pedepsește conform legislației române în vigoare.
- Valoarea recomandată este condiționată de ofertele de vânzare ale unor proprietăți similare preluate din spațiul public disponibil oricărui alt utilizator sau potențial utilizator. Practic cererea este cea care influențează atât pretul cât și tranzacțiile în sine. În prezent nu se poate spune că există o cerere activă.
- Analiza de față estimează nivelul tranzactionabil la nivelul pieței. Au fost investigate intențiile de vânzare/inchiriere spații comerciale;
- Analiza deciziei în vânzare – comparație ține cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piață rezultând o valoare de tranzactionare bazată pe un raționament logic. Nu s-a ținut cont că în luarea unor decizii pe fundament emoțional pot genera chiar vânzări la nivele peste pretul pieței sau sub nivelul pieței.
- 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 situației juridice nu este de competența evaluatorului și nu îi va angaja răspunderea.'



- Negocierea poate fi mai mare funcție de motivația vânzării. Prețul de ofertă nu este egal cu cel de tranzacționare decât în cazuri distincte. Sunt excluse tranzacțiile subiective bazate pe motivații diferite ale vânzării și cumpărării.
- În general proprietarii solicitează prețuri ce depășesc limita fezabilității astfel ca o negociere adecvată poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzacție a proprietății. Motivația cumpărătorului se bazează pe fezabilitatea investiției în cazul unui utilizator intermediar dar și a unui utilizator final, care ar putea plăti o sumă ce motivează dorințele și satisfacțiile personale.
- Sursele de informații au fost considerate credibile reprezentând intențiile de vânzare din zona studiată pentru a obține o indicație reală asupra nivelului pieței; acestea reprezintă cotația cea mai probabilă solicitată de către vânzatori, cotație 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 consideră 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 destinat 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 distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată.

Ipoteze semnificative speciale:

Nu sunt.



B. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Date de piata

4. Documentar foto color, pe timp de zi cu inscrierea datei si cu indicarea elementului fotografiat
5. Localizarea proprietatii.
6. Comparabile identificate in analiza de piata – vanzare
7. Comparabile identificate in analiza de piata – vanzare teren

C. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Documente

8. Actul de proprietate, Intabulare, Extras CF
9. Documentatia cadastrala.
10. Ale documente relevante (Autorizatie de construire, Proces Verbal receptie etc)

Anexa B.4. - Documentar foto

















CUPRINS

Capitolul I – Prezentare Generala	4
Obiectul evaluării	4
Scopul și utilizarea evaluării	4
Data evaluării	4
Moneda raportului	4
Beneficiarul și destinatarul raportului	4
Tipul valorii estimat - Definiția valorii	4
Baza de evaluare	4
Identificarea și descrierea proprietății - Caracteristici tehnice.	5
Accesul la proprietate	5
Fisa tehnică teren	6
Fisa tehnică clădire C1 – LOCUINTA	6
Situația juridică	7
Descrierea amplasamentului (zona și localizarea)	7
Piața spațiilor rezidențiale (case)	8
Definiția pieței	8
Analiza cererii solvabile	8
Oferta la vânzare	8
Echilibrul pieței	9
Piața terenurilor	9
Oferta la vânzare	9
Capitolul IV – Evaluarea proprietății imobiliare	9
Procedura de evaluare	9
Cea mai bună utilizare	10
Abordarea prin piață	10
Evaluarea terenului	14
Metoda comparației directe	14
Riscul evaluării:	20
A. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Cadrul general de conformitate al raportului	20
A.1. Declarația conformității evaluării	21
A.2. Prezentarea evaluatorului	21
A.3. Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale	22
B. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Date de piață	24
C. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Documente	24



ALTE ANEXE

(B5, B6, B7, B8, C9, C10, C11, C12)

Anexa B5 localizarea proprietatii









ANEXA B6 COMPARABILE

Comparabile terenuri

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-f-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 m²

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

Trimitte 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/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-1000-mp-casa-demolabila-cu-utilitati/d9d9230d3f53732gdg6842073di3f45d.html](https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-1000-mp-casa-demolabila-cu-utilitati/d9d9230d3f53732gdg6842073di3f45d.html)

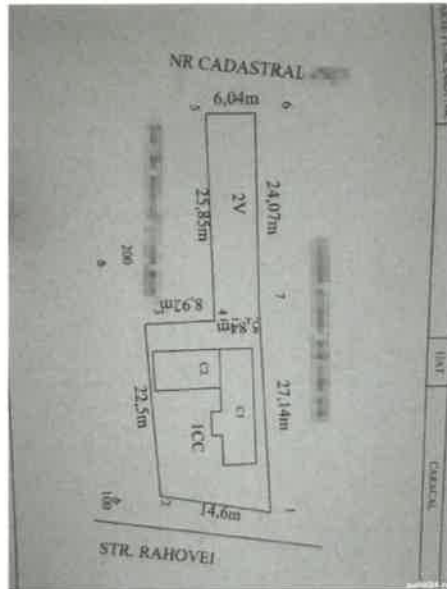
Teren 1000 mp + casă demolabilă cu utilități

📍 Orl. Caracal Sud 📍 Vezi pe harta

50 000 EUR

0766584498

Salveaza anuntul pe mail sau print



2/5



Mesaj

Adauga fisier 2

Trimite

Fa oferta

Vizualizari 618

Reporteaza



Marian

☎ Telefon validat
👁 Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Descriere Imobiliare

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro

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



Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vind-teren-intravilan-detin-cadastru-si-carte-funciara-IDgp7E.html#78634da8de>

vind teren intravilan detin cadastru si carte funciara

Vrei un credit ipotecar?

45 €
0 €/m²

Olt (judet), Caracal



ion glisca
0766 104 916

0766 104 916

0766 104 916

0766 104 916

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

Administratoarea acestor date este S.C. Olt
Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **3 200 m²**

KIWI Finance: Calculeaza-ti rata pentru credit!

Descriere anunt

vand teren intravilan, str aleea primaverii; suprafata 3200 mp; deschidere 24,20m; posibila racordare la utilitati; parcelabil in doua pe lungime; teren propice deschiderii unei afaceri, sau pt locuinta, zona rezidentiala. — in Caracal. PRET BUN LA TOTA SUPRAFATA detin cadastru si carte funciara liber pentru constructii

Teren intravilan in suprafata de 3200 mp, strada Aleea Primaverii, deschidere de 24,20 ml.



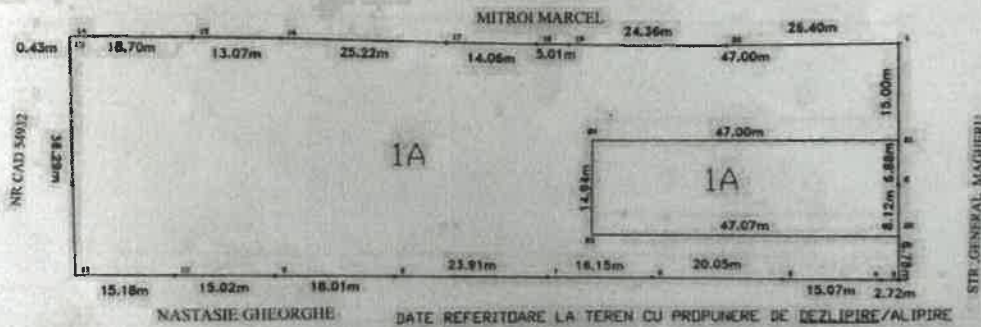
Alte oferte terenuri

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

LICITAN- Semnat digital de

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



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/5i9i926128ee7ge4c8f383hih76e123h.html](https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/5i9i926128ee7ge4c8f383hih76e123h.html)

Teren

Olt, Caracal [Vezi pe harta](#)

40 EUR

Verificat pe 25.11.2021 15:27:32

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 orașului și la 6 km de baza americana de fa Deveselu.Pret 40 euro mp. Tel. 0763670332

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0763670332

Mesaj

[Adauga fisier ?](#)

Trimite

[Fa oferta](#)



Comparabile casa cu teren

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-vila-situat-central-caracal-IDnhgY.html#9d4c595023>

Vînd vila situată central - Caracal

Vrei un credit ipotecar?

135 000 €

844 €/m²

Olt (judet), Caracal



George
0727 722 104

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

Administratorul acestor date este S.C. OLY
Online Services S.R.L./Storia mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite



Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 160 m²

Suprafata utila (m²): 160

Numarul de camere: 4

Suprafata teren (m²): 160 m²

Tip locuinta: **locuinta utilizata**

KIWI Finance: [Calculeaza-ti rata pentru credit!](#)

Descriere anunt

Vînd Casă -Vilă cu etaj, construită in anul 1975, situată central, zona civilizata, pozitie excelentă (langa Judecatorie). Suprafata de 160 mp (cate 80 mp pe fiecare nivel), camere luminoase.

Parter: 1 dormitor, bucatarie, baie, debara.si terasa. Etaj: hol + 3 camere. Pod mansardabil.

Curte de 480 mp, frumos intretinuta.

Casa este izolată termic, are centrala proprie, (s-au pastrat si 3 sobe de teracota).

In curte exista un beci folosibil de 8 mp.

Utilitati: apa, canal si gaze.



Casa P+1E, zona centrala, 160mp suprafata construita desfasurata, teren in suprafata de 480 mp, centrala termica, finisaje medii, PIF 1975.

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/cas-de-vnzare-n-caracal-zona-centru-strada-1-decembrie-n10-IDnC0y.html#9d4c595023>

Casă De Vânzare În Caracal Zona Centru Strada 1 Decembrie N°10

Olt (judet), Caracal



Vrei un credit ipotecar?

120 000 €
240 €/m²

Zam
0769 984 832

Trimit mesaj

Trimit

Trimit

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

Administratorul acestor date este S.C. GLA Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): **500 m²**

Suprafata utila (m²): **500**

Numarul de camere: **4**

Suprafata teren (m²): **500 m²**

Tip locuinta: **locuinta utilizata**

KIWI Finance: Calculeaza-ti rata pentru credit!  >

Descriere anunt

Casă De Vânzare În Caracal, Zona Centru, Strada 1 Decembrie N°10, 5 Camere, Living, Bae, Bucătărie, Wc În Curte, Pentru Mai Multe Dettali La Telefon 0769984832 Preț Discutabil 120.000€

Casa P, localizata pe strada 1 Decembrie 1918, nr. 10, 140 mp suprafata construita desfasurata, teren in suprafata de 500 mp, finisaje medii, PIF anii 1970.



Comparabila 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/casa/casa/anunt/casa-de-vanzare-cu-mansarda/fd74d33h2i567h1421g2dg5dg0291103.html>

Casa de vânzare cu mansarda

Olt, Caracal [Vezi pe harta](#)

106 000 EUR

aproximativ 106.000 EUR

[Salvează anunțul pe masa ta](#)



2/9

publi24.ro



0745216462

Mesaj

[Adauga fisier 7](#)

Trimite

[Fa oferta](#)

Vizualizari: 378

[Raporteaza](#)



Anca Popescu

Vezi toate anunțurile

[Urmareste](#)

Distribuie anunțul pe



ajuto
Lasă proiectele de acasă
Inseama



Specificatii

Suprafata utila 97.0 m²

Descriere Imobiliare

Casa este construită din cărămidă și este prevăzută cu mansardă din lemn. Conține 3 camere, o baie, bucatarie, debara, un hol. Livingul și bucătăria sunt OPEN-space. Mansarda este prevăzută cu doua balcoane. Pe același teren exista și o anexa (magazie) construită tot din cărămidă. Dispune de centrală pe gaz.

Terenul are 330 m² dintre care suprafața construită reprezintă 97 m².

Prețul este ușor negociabil.

Casa poate fi vizionata oricând, iar pentru mai multe informații va stau la dispoziție la numărul de telefon

Vezi detalii pe www.romimo.ro



Casa P+M, localizata pe strada Antonius Caracalla, nr. 88, 180 mp suprafata construita desfasurata, teren in suprafata de 330 mp, finisaje medii, PIF 2012.

Alte oferte de case cu teren

<https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-teren-caracal-6400mp-IDnapk.html#9d4c595023>



Casa+Teren Caracal - 6400mp

Vrei să crești valoarea?

128.000 €

853 €/m²

Ort (judet), Caracal



adrian
0723 346 932

Sunt interesat de această proprietate și
aș dori să obțin mai multe informații
înainte de a efectua o vizionare.
Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLA

Online Services S.R.L. (Storia mai mult)

Vreau să primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salvează la Favorite

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 150 m²

Suprafata utila (m²): 150

Numarul de camere: 4

Suprafata teren (m²): 150 m²

Tip locuinta: locuinta utilizata

KIWI Finance: [Calculeaza-ti rata pentru credit!](#)

Descriere anunt

Casa + teren intravilan de vanzare, Haralamb Lecca nr. 6. Casa este compusa din doua corpuri, unul principal locuibil cu baie, bucatarie, un hol mare si 4 dormitoare si un corp secundar (Anexa) pentru depozitare. In curte exista si un solar perfect functional (aproximativ 40mp). Casa are o suprafata de 154mp iar anexa are o suprafata de 68mp, terenul are o suprafata de aproximativ 6400mp cu o deschidere de 26.2m.

Utilitati: apa, energie electrica, fosa septica, gaze in curs de aprobare (s-a depus dosar de bransamanet)

Se poate vinde si numai o parte din teren, aproximativ 4500 mp, cu deschidere de aproximativ 13ml cu acces la toate utilitatile. Terenul se vinde la pretul de 17 euro/mp, total aproximativ 75000 euro.

Se poate viziona zilnic cu un telefon in prealabil.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-sa-schimb-cu-apartament-IDnqx3.html#9d4c595023>



Vand sa schimb cu apartament

Olt (judet), Caracal



Vrei un credit potecar?

80.000 €

400 €/m²



Mariana

0771 324 571

Comentarii

5 opinii

Detalii despre oferta

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii înainte de a efectua o vizionare. Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 200 m²

Suprafata utila (m²): 200

Numarul de camere: 4

Suprafata teren (m²): 200 m²

Tip locuinta: locuinta utilizata

KIWI Finance: [Calculeaza-ti rata pentru credit!](#)

Descriere anunt

Vand casa sau schimb cu apartament + diferenta casa este compusa din parter + etaj are toate utilitatile este amplasata pe str gheorghe doja nr 43

<https://www.olx.ro/d/oferta/casa-de-vanzare-posibilitate-de-a-se-deschide-spatiu-comercial-IDeLHgM.html#460d8302f7>



Vanzator



Cristi

Pe OLX din iunie 2016

Activ pe 09 iunie 2021

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

0773 798 721

Trimite mesaj

Localizare

Caracal,
Olt



Postat 06 iunie 2021

Casă de vânzare, posibilitate de-a se deschide spatiu comercial

85 000 € Prețul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Camere: 4 sau mai multe

Suprafata utila: 580 m²

Locuinta mobilata / utilata: Partial

Descriere

De vanzare casa în Caracal pe Str Carpați nr34, la prețul de 85000 €, casa este compusă din
4 camere locuibile, 1 hol, 1 bucătărie, 1 baie, 1 debara mare, 1 beci si anexe gospodărești.

Acceptăm si credit prima casă!

Tel 07*****37

Tel 07*****21

<https://www.olx.ro/d/oferta/casa-de-vanzare-pret-negociabil-merita-vazuta-IDe7OBd.html#460d8302f7>



Vanzator



roxypul1989

Pe Olt din octombrie 2020
Este online acum

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

0784 934 836

Trimite mesaj

Localizare

Caracal,
Olt



Postat 05 iunie 2021

Casa de vanzare pret negociabil merita vazuta

110 000 € Prețul e negociabil



VREI UN CREDIT IPOTECAR?



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Camere: 4 sau mai multe

Locuinta mobilata / utilata: Complet

Descriere

Casa cu 3 camere ,bucătărie cu mobilier din lemn masiv ,baie ,2 holuri, terasa ,aer condiționat, centrala termica, parchet ,gresie, faianță, termopane,ușile interioare din lemn masiv.

În curte se mai afla inca o casa cu 2 camere, bucătărie openspace cu hol.

Beci ,garaj,2 locuri de parcare in curte, foisor, leagăn de lemn,bolta de vită de vie, gratar, curte de păsări, magazie, gradina,solar ,alei betonate.

Teren 1440mp pt alte detalii în privat

Merita văzută

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/casa/casa/anunt/vanzare-imobil/8518035g3119727he80h0h945270d850.html>

Vanzare imobil

Olt, Caracal Central Vezi pe harta

80 000 EUR

0733559934

Specificatiil

Suprafata utila 700.0 m²

Mesaj

Descriere Imobiliare

Imobil situat în centrul orasului Caracal,sir Elcaz,compus din 5 camere spatioase,bucatarie si baie,imobilul are si un beci spatios.Suprafata curtii este de 700 m patrați.In curte exista si dependinta plus garaj.

Vezi detaliil pe www.romimo.ro

Adauga fisier ?

Trimite



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/case/casa/anunt/casa-de-vanzare/30i5245747gg7feh106hd6e3i8hd0if2.html>

Casă de vânzare
Olt, Caracal Vezi pe harta

85 000 EUR

0766584498

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari 2196

Raporteaza

Marian
Telefon validat
Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

publi24.ro



Specificatii

Consum total de energie primara	150.0	Suprafata utila	140.0 m ²
Suprafata construita	227.0 m ²	Suprafata terenului	1836.0 m ²
Numar bai	2	Numar camere	4
Stadiul constructiei	Finalizat	Anul constructiei	1985
Numar niveluri	1	Incalzire	centrale proprie
Structura de rezistenta	alte	Locuri parcare	2
Numar bucatarii	1	Invelitoare acoperis	Tabla
Numar garaje	2	Numar balcoane	1
Numar terase	2	Suprafata desfasurata	227 m ²
Front strada	13,70	Suprafata terase	50 m ²
Utilitati generale	Apa,Canalizare,CATV,Curent	Amenajare strazi	Asfaltate,Illuminat strada
Acces internet	Fibra optica	Sistem incalzire	Calorifere,Centralele proprii
Ferestre cu geam termopan	PVC	Stare interior	Buna
Izolatii termice	Exterior,Interior	Usa intrare	PVC
Usi interior	PVC	Podole	Dusumea
Contorizare	Apometre,Contor gaz	Alte spatii utile	WC serviciu
		Dotari imobil	Acoperis,Curte,Gradina

Descriere imobiliara

Schimb cu casa sau apartament in Bucuresti. Loc. CARACAL, str. Neagoa Basarab tel camere izolate cu vată minerală și gips, parchet, cărămidă aparentă, bucătărie cu 2 anexe 2/3 m fiecare, 2 băi, 3 wc-uri, hol mare 10,5/2 m, hol mic 5/2 m, usi si ferestre termopan, gaze, centrală canal scurgere, pod înalt pentru mansardă, garaj dublu 10,5/4 m, izolație exterior 10 cm EPS 80+, decorativă, acoperis țiglă metalică tip Lindab 5.2 mm, renovată 2017-2018,,beci, magazie 5/7 m, alei betonate, pomi, boță, gard piatră naturală 2019.... 1836 m2

Vezi detalii pe www.romimo.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/case/casa/anunt/casa-superba-de-vanzare-in-caracal/h3gd7gf1gde776gi245d46i8gdh25049.html>



Casa superba de vanzare in caracal

Olt, Caracal Vezi pe harta

120 000 EUR negociabil

0766637233



Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 321

Raporteaza



Jlanu Anamaria

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Specificatii

Suprafata utila	612.0 m ²	Suprafata terenului	612.0 m ²
Suprafata construita	229.0 m ²	Numar bai	3
Stadiul constructiei	Finalizat	Incalzire	centrala proprie
Structura de rezistenta	lemn	Numar bucatarii	2

Descriere Imobiliare

Proprietate in Caracal de 612 mp cu doua constructii, una de 69 mp formata din doua camere, baie, bucatarie, hol si una de 110mp, P+1, 3 dormitoare, living + bucatarie open space, 2 bai, unite de un living de 50 mp.

Casa cea mica este construita din caramida acoperita cu wetterbest, iar casa mare este construita din lemn tip american. Ambele case sunt izolate. Proprietatea beneficiaza de gaze, apa, canalizare, curent 380V si 220V. Locatie centrala exceptionala, cu doua iesiri, una in spate la Penny si una pe strada 1 Decembrie 1918.

Curtea este amenajata modern, un foisor din lemn si unul mobil, cascada, scari spre Penny, afei pietruite cu piatra de munte si o multitudine de flori si pomi fructiferi.

Casa se vinde mobilata sau nemobilata, la alegerea cumparatorului.

Pret negociabil.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/casa/anunt/casa-de-vanzare-pret-negociabil/e1g078h57g9874732g25e202h0g72d37.html>



Casa de vanzare pret negociabil

Olt, Caracal [Vezi pe harta](#)

110 000 EUR negociabil

anunț publicat pe 17/05/2024

0784934836



9710

publi24.ro

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 1785

Raporteaza



Stelian

Vezi toate anunțurile

Urmareste

Distribuie anunțul pe



Anaftin®

Specificatii

Suprafata terenului	1400.0 m ²	Suprafata construita	140.0 m ²
Numar camere	3	Numar bai	1
Stadiul constructiei	Finalizat	Incalzire	centrala proprie
Locuri parcare	3	Structura de rezistenta	beton
Invelitoare acoperis	Tabla	Numar bucatarii	1
Numar garaje	1	Numar terase	1
Alte detalii pret	Se negociază la fata locului	Izolatii termice	Izolot termic, Exterior

Descriere Imobiliare

Casa 3 camere cu centrala termica, aer conditionat, bucatărie cu mobilier din lemn masiv, baie, 2 holuri, terasa, beci, garaj, foișor, leagăn, gratar de caramida, cuptor pe lemne în curte, curte de păsări, solar. In curte se mai afla înca o casa cu 2 camere hol și bucatarie mica plus anexe. Teren 1440 m

Vezi detalii pe www.romaimo.ro



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55048 Caracal



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Caracal, Jud. Olt, Str. 1 decembrie 1918 , nr.113

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55048	Din acte: 1.560 Masurata: 1.571	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	55048-C1	Loc. Caracal, Jud. Olt, Str. 1 decembrie 1918 , nr.113	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:75 mp; S. construita desfasurata:75 mp; Casa , an constructie 1906, construit din caramida , acoperis tabla
A1.2	55048-C2	Loc. Caracal, Jud. Olt, Str. 1 decembrie 1918 , nr.113	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:45 mp; S. construita desfasurata:45 mp; Anexa, an constructie 1906, construita din paianta , acoperis azbociment+tabla

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
127565 / 15/12/2017	
Hotarare Judecatoreasca nr. sentinta civila nr. 2483 in dosar nr. 2539/207/2008, din 05/06/2008 emis de JUDECATORIA CARACAL;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, partaj, dobandit prin Hotarare judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) ENACHE MIRCEA	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55048	Din acte: 1.560 Masurata: 1.571	

* 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	676	-	-	-	
2	arabil	DA	895	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	55048-C1	construcții de locuințe	75	Cu acte	S. construită la sol:75 mp; S. construită desfasurata:75 mp; Casa, an constructie 1906, construit din caramida, acoperis tabla
A1.2	55048-C2	construcții anexa	45	Cu acte	S. construită la sol:45 mp; S. construită desfasurata:45 mp; Anexa, an constructie 1906, construită din piana, acoperis azbociment+tabla,

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= m)
1	2	3.041
2	3	9.78
3	4	4.432
4	5	7.004
5	6	2.025
6	7	9.616
7	8	11.355
8	9	0.444
9	10	11.552
10	11	2.17
11	12	10.038
12	13	12.82
13	14	2.837
14	15	2.596
15	16	7.698
16	17	2.627
17	18	5.011
18	19	17.992
19	20	19.097
20	1	34.144



** 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, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

25/11/2021, 08:59



27

ROMÂNIA

JUDECĂTORIA Caracal
Sediul Caracal, jud. Olt

- partaj judiciar -

DOSAR nr. 2539/207/2008

Sentința civilă nr. 2483
Ședința publică din data de : 05 iunie 2008

Judecător : Victoria Buzatu
Grefier : Asan Liliana

Pe rol, judecarea acțiunii civile formulată de reclamantul Enache Mircea, domiciliat în Caracal, str. 1 Decembrie 1918 nr. 113, jud. Olt, în contradictoriu cu pârâții Enache Dumitru Eugen, domiciliat în Craiova, cartier Craiovița Nouă bl. 30, sc. 3, ap. 11, jud. Dolj, Spaloghe Gabriel, domiciliat în Slatina, Al. Vioarelor nr. 4, bl. GA5A, sc. A, ap. 30, jud. Olt, Spaloghe Drăguinea Florian, domiciliat în Corabia, str. Mihai Bravu nr. 45, jud. Olt, Enache Ioan Gheorghe, domiciliat în Craiova, str. Lyon, bl. G31, sc. 1, ap. 14, jud. Dolj, având ca obiect - partaj judiciar.

Stadiul judecării : fond

La apelul nominal făcut în ședința publică au răspuns reclamantul Enache Mircea, asistat de avocat Nica Eleonora, pârâții Enache Dumitru Eugen, Spaloghe Gabriel, Enache Ion Gheorghe, lipsind pârâțul Spaloghe Drăguinea Florian, reprezentat de procurator Spaloghe Drăguinea Adrian.

Procedura de citare legal îndeplinită.

Grefierul expune referatul cauzei, după care:

Avocat Nica Eleonora pentru reclamant depune o precizare a acțiunii, conform art. 132 cod pr civilă. Menționează că părțile au ajuns la o înțelegere privind partajarea averii rămasă în succesiunea autoarei Enache Iustina și în conformitate cu dispoz. Art. 271 cod pr civilă, înfățișează o tranzacție, care se citește și se semnează în ședința publică.

Nemăfiind alte cereri de formulat sau probe de administrat, instanța constată cauza în stare de soluționare și acordă cuvântul pe fond.

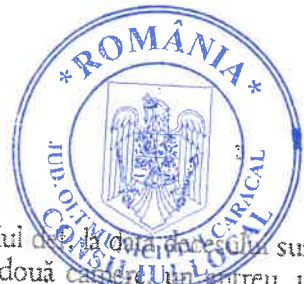
Avocat Nica Eleonora pentru reclamant, având cuvântul, solicită admiterea acțiunii, în baza dispoz. Art. 271 - 273 cod pr civilă, să se pronunțe o hotărâre de expedient, care să consfințească învoiala părților.

Pârâții, având pe rând cuvântul, solicită admiterea acțiunii, stingerea litigiului și consfințirea înțelegerii părților.

JUDECĂTORIA

Cu cererea înregistrată sub nr.2539/207/2008 reclamantul Enache Mircea a chemat în judecată pe pârâții Enache Dumitru Eugen, Spaloghe Gabriel, Spaloghe Drăguinea Florian și Enache Ioan Gheorghe, solicitând instanței ca prin sentința ce se va pronunța să se dispună partajarea bunurilor rămase în succesiunea autoarei Enache Iustina decedată în data de 7.02.1998.

Motivând cererea în fapt se arată că de pe urma def. Au rămas ca moștenitori cu vocație succesorală legală reclamantul Enache Mircea, pârâțul Enache Dumitru Eugen, în calitate de frați ai defunctei, pârâțul Spaloghe Gabriel, Spaloghe Drăguinea Florin în calitate de nepoți de soră (Spaloghe Cela, decedată în data de 24.04.1999) și pârâțul Enache Ioan Gheorghe în calitate de nevrot de frate (Enache Ioan decedat în data de 27.02.2008).



Se menționează că bunurile imobile existente în patrimoniul defunctului sunt: casă de locuit, construită din paiantă, acoperită cu tablă, având două camere, un antreu, teren intravilan aferent în suprafață de 6240 mp, situate în mun. Caracal, str. 1 Decembrie 1918 nr.113, jud. Olt și teren extravilan în suprafață de 4 ha, teren situat pe raza comunei Deveselu.

În sprijinul și dovedirea cererii s-a depus la dosar copia certificatului de moștenitor emis în data de 23 nov.1979 cu ocazia dezbaterei succesiunii notariale a defunctului Enache Florea, decedat în data de 23.07.1979, copia certificatului de deces al autoarei Enache Iustina, copia titlului de proprietate nr.0771/24 emis în data de 29.07.2002 de Comisia jud. Olt, copia certificatului de deces al def. Spaloghe Cela, certificatul de deces al autorului Enache Ion și actele de filiație privind părțile din litigiu.

Acțiunea a fost legal timbrată fiscal și judiciar conform dovezilor anexate la dosar.

În data de 5.06.2008 reclamantul își precizează acțiunea în sensul că, solicită ieșirea din indiviziune asupra bunurilor ce constituie masa succesorală rămasă de pe urma autoarei Enache Iustina decedată în data de 7.02.1998 constând în: suprafața de 6.240 m.p. teren intravilan aferent imobilului - casă de locuit, situată în mun. Caracal str. 1 Decembrie 1918 nr.113, construită din cărămidă, acoperită cu tablă, având două camere, bucatărie, un antreu, un gard împrejmuitor al curții construit din ciment, iar moștenitorii cu vocație succesorală legală sunt cei indicați în cererea introductivă.

Se anexează la dosarul cauzei o procură autentificată sub nr.2528 din 24 august 2007 prin care pârâțul Spaloghe Drăguinea Florin îl împuternicește pe fiul său Spaloghe Drăguinea Adrian să-i reprezinte interesele în prezenta cauză.

Prezente în instanță la termenul de judecată din data de 5.06.2008 părțile solicită consfințirea tranzacției pe care o înfățișează și care va reprezenta dispozitivul hotărârii de expedient ce se va pronunța în temeiul art.271 c.p.c.

Potrivit dispoz. art.673¹ alin.1 în tot cursul procesului instanța va stăruii ca părțile să înapună bunurile prin bună învoială.

Conform alin.2 din același articol, dacă părțile ajung la o înțelegere cu privire la împărțirea bunurilor, instanța va hotărî potrivit învoielii lor.

Pe de altă parte, potrivit dispoz. art.271 alin.1 c.p.c. părțile se pot înfățișa oricând în cursul judecății pentru a cere să se dea o hotărâre care să consfințească învoiala lor.

Așa fiind, instanța urmează să admită acțiunea formulată de reclamant, pentru ca în baza dispoz. art.271-273 c.p.c. să consfințească tranzacția părților care va constitui dispozitivul hotărârii de expedient.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE**

Admite acțiunea formulată de reclamantul Enache Mircea, domiciliat în Caracal, str. 1 Decembrie 1918 nr. 113, jud. Olt, împotriva pârâților Enache Dumitru Eugen, domiciliat în Craiova, cartier Craiovița Nouă bl. 30, sc. 3, ap. 11, jud. Dolj, Spaloghe Gabriel, domiciliat în Slatina, Al. Vioarelor nr. 4, bl. GA5A, sc. A, ap. 30, jud. Olt, Spaloghe Drăguinea Florian, domiciliat în Corabia, str. Mihai Bravu nr. 45, jud. Olt și Enache Ioan Gheorghe, domiciliat în Craiova, str. Lyon, bl. G31, sc. 1, ap. 14, jud. Dolj.

În baza disp.art.271 - 273 Cpc, consfințește învoiala părților.

TRANZACȚIE

Subsemnatul Enache Mircea, reclamant în dosar nr.2539/207/2008 cu termen de judecată la data de 5.06.2008, având ca obiect ieșire din indiviziune după defuncta Enache Iustina,

i
I
c
I
L
n
1:
E
ti
S
ex
pâ
te
N
ter
de

Red
Dac
Ex.7
12.0



mpouiva pârâților, Enache Dumitru Eugen, Enache I.Gheorghe, Spaloghe Gabriel și Sa
Drăguinea Florin, înțelegem să stingem litigiul dintre noi în următoarele condiții:

Eu, reclamantul Enache Mircea, înțeleg să primesc din masa succesorală suprafața de 1560 mp. din cărămidă, acoperit cu tablă, compus din 2 camere, bucatărie și antreu, împreună cu suprafața de 1560 mp. situat în Caracal, str.1 Decembrie 1918, jud.Olt, cu următoarele vecinătăți; N - Enache D.Eugen, S - str.1 Decembrie 1918, E - str.Vornicu Ureche, V - Enache Florea și nu mai am nici o pretenție, inclusiv 1 ha. teren extravilan.

Eu, pârâțul Enache Dumitru Eugen, înțeleg să primesc din masa succesorală suprafața de 1560 mp. cu vecini; N - Enache I.Gheorghe, S - Enache Mircea, E - str.Vornicu Ureche, V - Enache Florea, împreună cu contravaloarea gardului din ciment și 1 ha teren extravilan conform titlului de proprietate și nu mai an nicio pretenție.

Eu, pârâțul Enache I.Gheorghe, înțeleg să primesc suprafața de 1560 mp. cu vecini; N - Spaloghe Gabriel, S - Enache D.Eugen, E - str.Vornicu Ureche, S - Enache Florea, 1 ha teren extravilan și nu mai an nicio pretenție.

Eu, pârâțul Spaloghe Gabriel, înțeleg să primesc suprafața de 780 mp. cu vecini; N - pârâțul Caracal, S - Enache I.Gheorghe, E - str.Vornicu Ureche, V - Enache Florea, 0,50 ha teren extravilan și nu mai an nicio pretenție.

Eu, pârâțul Spaloghe Drăguinea Florin, înțeleg să primesc suprafața de 780 mp. cu vecini; N - pârâțul Caracal, S - Spaloghe Gabriel, E - str.Vornicu Ureche, V - Enache Florea, 0,50 ha teren extravilan și nu mai an nicio pretenție.

Prezenta tranzacție consfințește învoiala noastră și a fost încheiată în 5 exemplare, azi data de 5.06.2008 la sediul Judecătoriei Caracal.

Ss./Enache Mircea
Ss/Enache Dumitru Eugen
Ss/Enache I.Gheorghe
Ss/Spaloghe Gabriel
Ss/Spaloghe Drăguinea Florin
Fără drept de apel.

Pronunțată azi 5.06.2008 în ședință publică la sediul Judecătoriei Caracal.

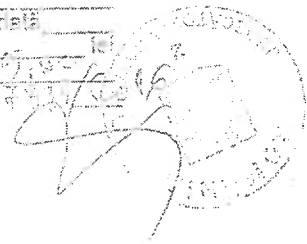
PREȘEDINTE
VICTORIA BUZĂTU

GREȘ BUC
ASAN LILIANA

Handwritten notes and signatures, including a date '27.10.2018' and a signature.

Red.Jud. V.B.
Dact. B.G.
Ex.7
12.06.2008

JUDECĂTORIA CARACAL
Prezenta copie conformă cu originalul semnat de
de Enache Mircea din 05.06.2008
afirmă în dosarul nr. 277/102/157008
și a devenit irevocabilă la aceeași dată
cu plata taxei judiciare în valoare de 1000 lei
și a fost achitată la data 05.06.2008



str. 1
iliat în
iliat în
lorian.
iliat în

adecată
ustina

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CARACAL
ÎNREGISTRAT SUB NR. 64441
08 LUN 12 ANUL 2021

PROCES VERBAL
Încheiat azi 07.12.2021



Între Comisia de negociere constituita prin Dispoziția nr. 1175/06.12.2021 emisă de Primarul Municipiului Caracal, în vederea cumparării imobilului situat în Caracal str. 1 Decembrie 1918, nr. 113, jud. Olt, înscris în Cartea funciara nr. 55048 și dl. Enache Mircea domiciliat în Caracal str. 1 Decembrie 1918, nr. 113, jud. Olt, identificat prin B.I. seria nr. , CNP , în calitate de proprietar al imobilului mai sus mentionat, conform Sentinței civile nr. 2483/05.06.2008 emisă de Judecătoria Caracal în dosarul civil nr. 2539/207/2008.

Avand în vedere:

- adresa înaintată la sediul Primăriei mun. Caracal și înregistrată sub nr. 62117/25.11.2021 prin care dl. Enache Mircea își manifestă intenția de instrainare a Imobilului înscris în CF nr. 55048, compus din teren intravilan în suprafață de 1571 mp și construcțiile: casa cu suprafața construită de 75 mp din caramidă, acoperis tablă și construcții anexa cu suprafața construită de 45 mp din paianță, acoperită cu azbociment și tabla, la prețul aproximativ de 655.000 lei, conform preturilor de piață din zonă;
- Raportul de evaluare nr. 221/25.11.2021 întocmit de SC Absolut Quality SRL, evaluator autorizat, predat U.A..T Caracal conform procesului verbal de recepție nr. 62550/26.11.2021 din care rezultă o valoare de piață a imobilului descris mai sus de 661.695 lei din care 13.363 lei valoarea construcțiilor și 648.332 lei valoarea terenului în suprafața de 1560 mp din acte și 1571 mp din măsuratori;

Comisia de negociere

propune: suma de 580.000 lei, având în vedere, achizite
 și fi fost în interesul comunității locale.
 Având în vedere propunerea vânzătorului de a fi înstrăinat
 la suma de 640000, comisia de negociere propune suma de
 610.000 lei.
 Având în vedere oferta vânzătorului de înstrăinare la suma

1
Municipal

de 620.000 lei, comisa propune suma de 620.000 lei, ca
suma de achiziție.



Vânzătorul Enache Mircea
propune: suma de 640.000 lei, având în vedere raportarea stabilită
prin raportul de evaluare.
Având în vedere propunerea comitei de negociere la suma de
610.000 lei, propun suma de achiziție la 630.000 lei.
Având în vedere ultima ofertă a comitei de negociere
propun suma de 622.000 lei, având în vedere alte
cheltuieli (afacente) necesare perfectării actului și fașă
sudețică.

Fata de cele de mai sus, Comisia de negociere își însușește ca
valoare de piață a imobilului situat în Caracal str. 1 Decembrie
1918, nr. 113, jud. Olt, ce urmează a fi supusă analizei și aprobării
Consiliului Local al Municipiului Caracal în vederea achiziției
imobilului de către UAT Municipiul Caracal să fie cea în suma de
...622.000.....lei.

Prezentul proces verbal de negociere a fost încheiat azi în doua
exemplare, câte un exemplar în original pentru fiecare parte
semnatară a acestuia.

Comisia de negociere:

Vânzător:

Tudor Ionuț Cătălin

Enache Mircea

Popescu Raluca Mihaela

Băloi Ecaterina