



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. 87/30.07.2021

REFERITOR LA: aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului proprietate privată a Municipiului Caracal, în suprafață de 544 mp, situat în Municipiul Caracal, str. Virgil Mateescu, nr. 4B, județul Olt, înscris în Cartea funciară nr. 58198 Caracal

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 39166/23.07.2021 al Primarului Municipiului Caracal;
- Raportul de specialitate comun nr. 39168/23.07.2021 al Direcției Administrare Patrimoniu și Direcției Economice din cadrul Primăriei municipiului Caracal;
- Cererea domnului Petre Florin înregistrată la Primăria Municipiului Caracal sub nr. 29553/26.05.2021;
- Raportul evaluare întocmit de S.C. Absolut Quality S.R.L., nr. 124/20.07.2021, înregistrat la Primăria Municipiului Caracal sub nr. 38970/22.07.2021;
- Cartea funciară nr. 58198 Caracal;
- Prevederile Hotărârii Consiliului Local Caracal nr. 93/31.07.2019 privind însușirea raportului de evaluare privind patrimoniul privat al U.A.T. Municipiul Caracal;
- 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 juridice, disciplină, muncă, cereri, sesizări 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 vânzarea prin licitație publică a imobilului-teren, proprietate privată a municipiului Caracal, în suprafață de 544 mp, situat în Municipiul Caracal, str. Virgil Mateescu, nr. 4B, județul Olt, identificat cu nr. cadastral 58198, înscris în Cartea funciară nr. 58198 Caracal.

Art. 2. Se aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea valorii de piață pentru imobilul menționat la art. 1, conform anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă prețul de **133.993 lei** ca preț de pornire al licitației publice de vânzare a terenului situat în Municipiul Caracal, str. Virgil Mateescu, nr. 4B, județul Olt, 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 Documentația de atribuire, conform anexei nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Se aprobă desemnarea reprezentanților Consiliului local al Municipiului Caracal și al supleanților, în Comisia de evaluare, după cum urmează:

- domnul consilier local Dumitru Cristinel - membru;
- domnul consilier local Mitroi Liviu - supleant;

Art. 6. Perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică se va realiza după achitarea integrală a prețului terenului, la valoarea adjudecată.

Art. 7. Se împuternicește Primarul Municipiului Caracal să reprezinte municipiul Caracal în fața notarului Public pentru încheierea contractului de vânzare cumpărare.

Art. 8. Direcțiile din cadrul Primăriei municipiului Caracal vor duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

Art. 9. Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului - Județul Olt, Primarului municipiului Caracal, direcțiilor din cadrul Primăriei municipiului Caracal.



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CALDĂRARU GHEORGHE-CRISTI**

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

Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi pentru



ANEXA NR. 1
44 H.C.L. NR. 27/30.07.2021

Nr. Inregistrare la evaluator 124 /20.07.2021

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 VIRGIL MATEESCU, NR. 4B, JUDEȚUL OLT
Evaluator: S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.

Data Evaluarii (zz.ll.aaaa): 20.07.2021



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.II.aaaa)
Raport de evaluare elaborat de firma	S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.	RO 32912846	4,9262	20.07.2021
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		Teren intravilan in suprafata de 544 mp		
Tip proprietate	Teren intravilan curti constructii			
Adresa proprietatii	Strada/Sos. /Bd./Aleea	Virgil Mateescu	Numar	4B
	Cod postal	235200		
	Localitate	CARACAL	Judet/Sector	OLT
Coordonate geografice	pe axa orizontala		pe axa verticala	
Carte Funciara nr.	Extrasul de carte funciara 58198 nr. cerere 81009 din 21.05.2021			
Numar cadastral	58198-teren			
Tip act de proprietate	Extrasul de carte funciara 58198 nr. cerere 81009 din 21.05.2021			
Numarul actului de proprietate	81009		Data incheierii	21.05.2021
Localizare	Urban			
Zona localitate	mediana			
Tip zona	Rezidentiala			
Acces teren	Drum asfaltat partial si pietruit			
Front_stradal (Deschidere) (m)	O deschidere la drum public			
Aprobari teren	Fara aprobari		Data document	
Grad echipare utilitati	Complet			
Intabulare_Constructie	Nu este cazul			
Valoarea de Piata TEREN	133.993		LEI	27.200 EUR



Intocmit:			
Societate de evaluare:		S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.	
Evaluator elaborator raport evaluare:	Nume: MITROI	Prenume: AURELIAN DUMITRU	Semnatura si stampila Evaluator elaborator raport evaluare:
Evaluator care a efectuat inspectia:	Nume: MITROI	Prenume: AURELIAN DUMITRU	Semnatura si stampila Evaluator care a efectuat inspectia:
Semnatura si stampila societate de evaluare:			

Capitolul I – Prezentare Generala



Obiectul evaluării

Obiectul evaluat îl constituie proprietatea teren intravilan categoria de folosință curți construcții în suprafața de 544 mp, situată în **MUNICIPIUL CARACAL, STRADA VIRGIL MATEESCU, NR. 4B, 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 **20.07.2021** data la care se considera valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspecției (zz.ll.aaaa): 20.07.2021

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): 20.07.2021

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=4,9262 LEI**

Beneficiarul și destinatarul raportului

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

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.

Deși pe piața specifică a subiectului nu există foarte multe informații/tranzacții, 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.

¹ 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 proprietatii imobiliare de evaluat

Identificarea și descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.

Obiectul evaluat îl constituie proprietatea teren intravilan categoria de folosință curți construcții în suprafață de 544 mp, situată în **MUNICIPIUL CARACAL, STRADA VIRGIL MATEESCU, NR. 4B, 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 liber.

Diferențe identificare între situația existentă și documente : Nu

Situația juridică

- Imobilul este proprietatea Municipiului CARACAL domeniul privat în baza Hotărârii nr. 149 din 31.10.2019.

Fisa tehnica teren



PARAMETRU	DESCRIERE	
1. SUPRAFATA	<ul style="list-style-type: none"> ○ 544 mp potrivit Extrasului CF 	
2. Identificare AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ○ Dupa indicatiile reprezentantului proprietarilor si http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html 	
3. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE	Reteaua rurala:	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
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Utilitatile care lipsesc si care este stadiul bransarii lor: nu este cazul; 	
4. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES	<ul style="list-style-type: none"> ○ Proprietatea subiect are acces direct la drum public neamenajat; 	
5. GEOMETRIA TERENULUI	<ul style="list-style-type: none"> ○ Forma terenului: regulata; ○ Deschidere la strada: 36.97 ml; ○ Terenul este imprejmuit; ○ Terenul nu este construit 	
6. RESTRICTII DE FOLOSIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nu este cazul ; 	
7. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari etc)	<ul style="list-style-type: none"> ○ Zona mediana a Municipiului CARACAL 	
8. INDICATORI URBANISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ○ Aprobări teren: No Info 	
9. INCLINARE	<ul style="list-style-type: none"> ○ Plan ; 	
10. DATE DIN CERTIFICATUL DE URBANISM	<ul style="list-style-type: none"> ○ Regim juridic: proprietate domeniul privat ○ Regim economic: intravilan curti constructii ○ Suprafata teren: 544 mp; ○ Tip teren: intravilan ○ Categoria de folosinta: curti constructii 	

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 81009/21.05.2021
2.	Hotarare nr. 149/31.10.2019.
3.	Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)

Terenul este amplasat in zona mediana a Municipiului CARACAL.

Tip Localitate: Urban

Zona Localitate: Median

Tip zona: Rezidential

Denumire cartier/ansamblu rezidential/ Zona: zona mediana a municipiului Caracal

Mijloace de transport in comun: autobuze, microbuze;

Capitolul III – Analiza preliminara a pietei 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 Virgil Mateescu, nr. 4B, județ Olt.

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 centrală 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 proprietatii imobiliare

Cea mai buna 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 centrală 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 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.

Abordări în evaluare

Evaluarea terenului

Valoarea unui teren este influențată în permanență de cerere și ofertă. Anticiparea, schimbarea substituției și echilibrul sunt principiile evaluării care la rândul lor au influență 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 imobiliara cu caracter specific iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele de evaluare sunt:

- metoda comparatiei directe-este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica.
- analiza parcelarii si dezvoltarii – se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.
- metoda alocarii – se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii (cand avem si constructii pe teren).
- metoda extractiei de pe piata – se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.
- tehnica reziduala – identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata.
- capitalizarea directa a rentei/arendei funciare (chirie)- se poate aplica doar cand se unosc rente/chirii de comparatie precum si rate de capitalizare din vanzari de terenuri.

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata tehnica comparatiei vanzarilor.

Analizand informatiile culese din piata, pentru proprietati similare cu a obiectului evaluat, evaluatorul s-a oprit asupra a 3 comparabile selectate din ofertele existente la momentul analizei, care in opinia acestuia se apropie cel mai mult de obiectul analizat.

Evaluarea a fost efectuata prin metoda comparatiilor directe care este cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii privind vanzari comparabile. Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere - oferta pe piata imobiliara, publicate in mass-media sau alte surse de informare si se bazeaza pe valorile unitare rezultate in urma tranzactiilor cu proprietati efectuate in zona. Metoda comparatiilor de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, adica estimarea valorii se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare comparand apoi aceste proprietati 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, agentiile imobiliare colaboratoare si partial institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii.

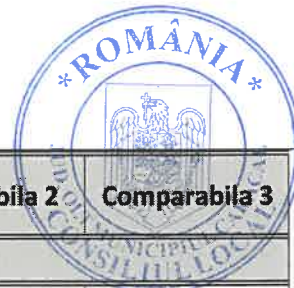
Rationamentul pe baza caruia au fost selectate proprietatile comparabile a tinut cont de amplasarea proprietatii evaluate in zona, de amplasarea in cadrul localitatii, suprafata, utilitati, fiind alese comparabilele care au aceste caracteristici cat mai apropiate de cele ale proprietatii evaluate, conform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

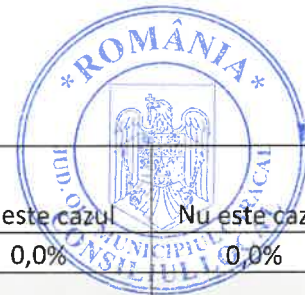
S-au trecut in revista elementele de comparatie necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzactiilor recente. Avand in vedere practica de evaluare in domeniu se alege comparabila care a realizat cea mai mica corectie bruta.

Grila de calcul:

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN



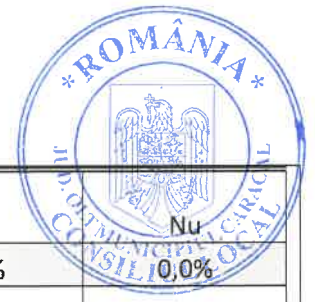
Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		65.000	50.000	144.000
	Suprafata (mp)	544,00	1.000,0	1.000,0	3.200,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		65	50	45
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-10%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-6,2	-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.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		59	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)		59	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)		59	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)		59	48	43
	Justificare ajustare	Conditii de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele, nu se impun ajustari.			



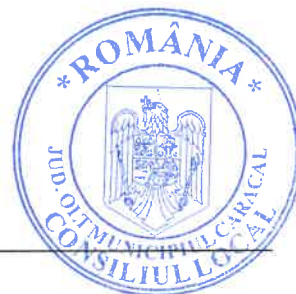
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		59	48	43
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	20.07.2021	oferta 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)		59	48	43
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilele fiind ofertate pe piata in aceeași perioada a evaluării și au fost verificate telefonic pentru valabilitate.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	Municipiul Caracal, strada Virgil Mateescu, nr. 4B, judetul Olt	Municipiul Caracal, Aleea Stadion, judet Olt	Municipiul Caracal, strada Rahovei, judet Olt	Municipiul Caracal, Aleea Primaverii, judet Olt
	Ajustare (%)		-15,0%	-15,0%	-15,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-8,8	-7,1	-6,4
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru comparabilele 1, 2 și 3, acestea sunt amplasate in zone mai bune, comparabila 1 este amplasata in zona Parcului Constantin Poroineanu, comparabila 2 pe strada Rahovei, iar comparabila 3 pe Aleea Primaverii.			
8	Acces teren	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum pietruit
	Ajustare (%)		0,0%	-5,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-2,4	0,0
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 5% pentru comparabila 2, intrucat are drum de acces asfaltat, ceea ce reprezinta un avantaj.			
9	Suprafata	544,00	1.000,00	1.000,00	3.200,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-456,0	-456,0	-2.656,0
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	26,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	11,12



	Justificare ajustare	In zona lotizarile cele mai cautate sunt cele cuprinse intre 500-1.500 mp, proprietatea evaluata se regaseste in acest interval. Pentru comparabilele 1 si 2 nu s-au aplicat ajustari. Comparabila 3 a fost ajustata pozitiv, s-a luat in considerare o ajustare de 1% la o diferenta de 100 mp.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	o deschidere	o deschidere	o deschidere	o deschidere
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
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	0%	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	0,00	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%	11,8%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	5,6	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 50 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 ceea ce reprezinta un dezavantaj.			
	Ajustare NETA		-8,8	2,4	4,7
	Ajustare NETA (%)		-15,0%	4,9%	11,0%
	Ajustare BRUTA		8,8	21,4	17,5
	Ajustare BRUTA (%)		15,0%	44,9%	41,0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		1	5	2
	Valoare ajustata (EUR/mp)		50	50	47
	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	1	1		
	Valoare (EUR/mp)	50	50		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	50			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	27.201	rounjit	27.200	50
	Valoare teren (LEI)			133.993	246
	Data evaluarii (zz.ll.aaaa):	20.07.2021			
	1 EUR=	4,9262			
	Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)	27.200			
	Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)	133.993			



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:

Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)	27.200
Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)	133.993

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 reprezint un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare;
- nu exista alte motive care mi-ar putea afecta imparzialitatea;
- 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 TRIAC

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 imparzialitatea. 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 efectuată de către **ABSOLUT QUALITY S.R.L.**

membru corporativ ANEVAR nr. 0622.

Tel. Contact: 0767.857.916





A.3. Ipoteze semnificative si 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, fapte 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 documentele² 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 dreptului 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 prealabile de dezvoltare;
- **URBANISM** Se presupune că terenul de dezvoltare se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- **STUDII GEO** Se presupune că terenul de dezvoltare are condiții normale de fundare, iar studiul necesar în edificarea de construcții noi este existent și cuprinse informații despre consistența și structura solului, nivelul pânzei de apă freatică și recomandări pentru proiectul tehnic.

Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de inexistența unor situații atipice ce ar îngreuna lucrările comparativ cu cerințele normale pentru zonă;
- **UTILITĂȚI** Nu am realizat o expertizare tehnică sau o analiză capacitivă a utilităților la care am făcut referire că ar avea acces/racorduri/bransamente 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,

²Echivalate 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, neexpuse sau inaccesibile, iar din informațiile culese nu rezultă că există subtraversări ce să influențeze negativ (să limiteze) dezvoltarea amplasamentului, sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
În acest sens, orice informație contrară va trebui adusă la cunoștința evaluatorului anterior fructificării raportului;
- SUPRATRAVERSĂRI Nu am regăsit supratraversări ale amplasamentului care să limiteze dezvoltarea normală a amplasamentului sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
- METODOLOGIE Situația actuală a TERENULUI de dezvoltare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor/tehnicilor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate, de fructificat pentru 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 cunoștința 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.

- In 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 legislației romane în vigoare.

-Valoarea recomandată este condiționată de ofertele de închiriere 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 închiriere/inchiriere spații comerciale;

-Analiza deciziei în închiriere ține cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piață rezultând o valoare de închiriere 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 închirierii. Pretul de oferta nu este egal cu cel de tranzactionare decât în cazuri distincte. Sunt excluse tranzacțiile subiective bazate pe motivații diferite ale vânzării și cumpărării.

În general proprietarii solicită preturi 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 închiriere 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 neschimbate 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 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată.



Ipoze 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

Caracal

Cautare imobil

Zona: DT

UIC: DT00

Tipul terenului: 00100

Selectare fundal



Imagini si medii de calitate



Localizare rapida

Caracal

Cautare imobil

Zona: DT

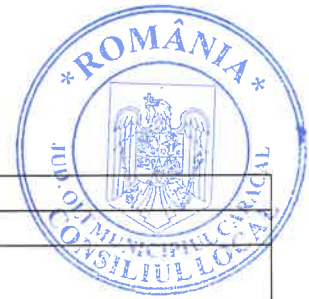
UIC: DT00

Tipul terenului: 00100

Selectare fundal



Imobil
Numar cartea funciar: 00110
Nr. carte funciar: 75120
Adresa: Caracal, Romania
Localitate: Caracal, Romania
Categorie teren: 00100
Data: 10/10/2010



Comparabile terenuri

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-caracal-IDeG3XG.html#63ac06248b>

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 1 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.



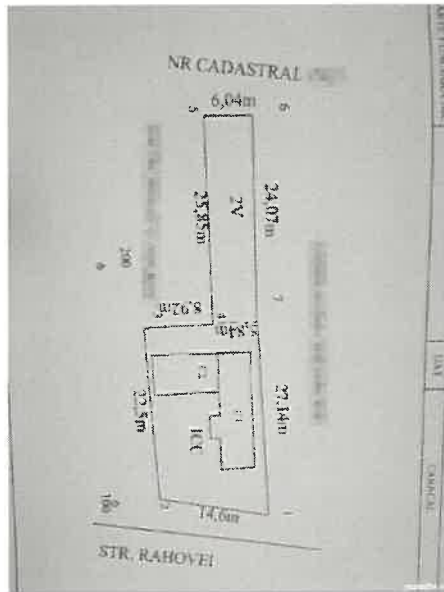
Comparabila 2

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-1000-mp-casa-demolabila-cu-utilitati/d9d9230d3f53732ede6842073di3f45d.html>

Teren 1000 mp +casă demolabilă cu utilități
900, Clădire/Casă · 9 Videoprezentare

50 000 EUR

0766584498



215



0766584498

Alte tipuri de anunțuri

Alte tipuri de anunțuri

Trimitere

Filtre

Verificat 519

Recomandat

Marian

Telescop virtual
Vizualizare aeriană

Urmărește

Distribuie anunțul pe

f s t e

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.ronimob.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

45 €
0 €/mp

Caracal, Caracal



ion ghica
0766 104 916

Numar de telefon

Adresa

Adresa de e-mail

Amplasamentul este prezentat pentru informatii si nu este un plan cadastral. Pentru mai multe informatii, va rugam sa contactati agentul nostru.

Online Services S.R.L. (Storia) este un agent

Realizata prin serviciul de intermediere

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 Alea Primaverii, deschidere de 24,20 ml.

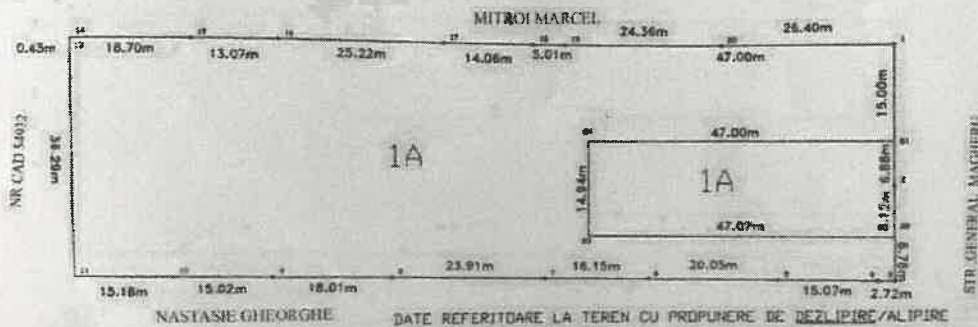


Alte oferte terenuri

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/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



DATE REFERITDARE LA TEREN CU PROPUNERE DE DEZLIPIRE/ALPIPIRE

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

EXECUTANT PORNICI LOCALI HABRILE

CONFERM DE VERIFICAREA BUCURILEZI SI BACA DE DATE INTRE SA
ATENSIBILA VERIFICARE CADASTRAL

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/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren->



intravilan/anunt/teren/5i9i926128ee7ge4e8f383h76e123h.html

Teren

📍 Olt, Caracal 📍 [Vezi pe harta](#)

40 EUR

Publicat pe 12/03/2021 la 10:41:22

Descriere imobiliară

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

Vezi detalii pe www.zillow.ro

0763670332

Mesaj

Adauga foto 3

Trimite

Făcuseră



Vanzator



Alex

Prin 2018 a primit suma de 2000
Acum are la dispozitie

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

0721 618 843

Trimite mesaj

Localizare

Caracal,
DJ



KIWI K FINANCE™

Expert de ajutor în creditare

[Vrei acces la peste 130 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 m²

Descriere

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



<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-1-teren-situat-intravilan-caracal-str-targu-nou-IDce21u.html#584d8faf6d>



Vanzator



sabin popovici

0745 358 355
2019-07-07 14:44:20

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

0745 358 355

Trimite mesaj

Localizare

Caracal,
DT



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 m²

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.com ai publicat
anunțul tău

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

003 927 6516735

Trimite mesaj

Localizare

Caracal,
DJ



5/5



include_multimedia=51940797

Postat 05 Iulie 2021

Vând teren caracal

25 €

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

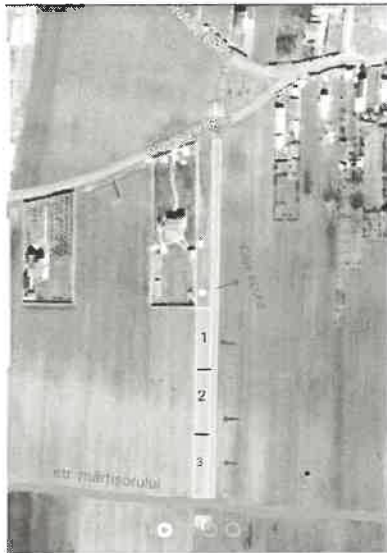
Persoana fizica

Descriere

Vând teren 1300 mp situat pe strada Antonius Caracalia 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 anul 2010
12.000 anunțuri

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 m²

Descriere

Vând teren intravilan, suprafața 3000 m², 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 KAUF LAND 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

De obicei am 2 telefoane
Adresa: 131122

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

0742 216 199

Trimite mesaj

Localizare

Caracal,
OT



Sale in Sportofino

10 X

Postat 03 Iunie 2021



Teren intravilan

30 €

Pretul e negociabil!

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 2.000 m²

Descriere

Vând teren intravilan în suprafață de 2000 m², 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>

POZIȚIA ÎN VIAȚĂ

Teren intravilan vânzare

38 € Preț negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Fotografia fizică

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 2.350 m²

Descriere

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

EU COMISAR

NUMĂRUL 4157

Reportează



Vanzator



Azzurro

Pe OLX din aprilie 2020
2071 posturi publicate

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

004 076 3670332

Trimite mesaj

Localizare

Caracal,
CJ



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



X Strada 124

Vanzator



WHO

Pe OLX din aprilie 2020
2071 posturi publicate

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

076 280 7700

Trimite mesaj



Localizare

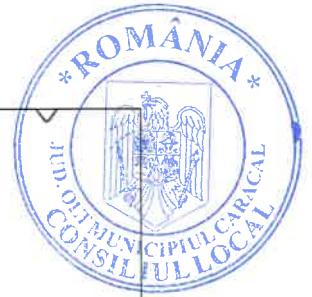
Caracal,
CJ



ip x

R
K





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

99 €

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 3 029 m²

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

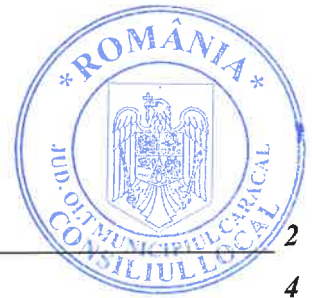
Multiple utilizari admise

NU INCHIRIEZ !!!

NU PARCELEZ !!!

PRETUL ESTE ABSOLUT FIX !!!

NU ACCEPT VARIANTE !!!



CUPRINS

<i>Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile</i>	2
Capitolul I – Prezentare Generala	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
Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat	5
Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.	5
Situatia juridică	5
Fisa tehnica teren	6
Situatia juridica	6
Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)	7
Capitolul III – Analiza preliminara a pietei imobiliare	7
Considerente generale	7
Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect	7
Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare	8
Cea mai buna utilizare	8
Abordari in evaluare	8
Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii	14
A.1. Declararea conformitatii evaluarii	15
A.2. Prezentarea evaluatorului	15
A.3. Ipoteze semnificative si ipoteze semnificative speciale	16
Ipoteze semnificative	16
B. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE	20
C. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Documente	20



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 58198 Caracal



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Caracal, Str Virgil Mateescu, Nr. 4B, Jud. Olt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	58198	544	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
81009 / 21/05/2021	
Act Administrativ nr. HOTARARE nr. 149, din 31/10/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 25642, din 04/05/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL CARACAL , CIF:4395175	

C. Partea III. SARCINI .

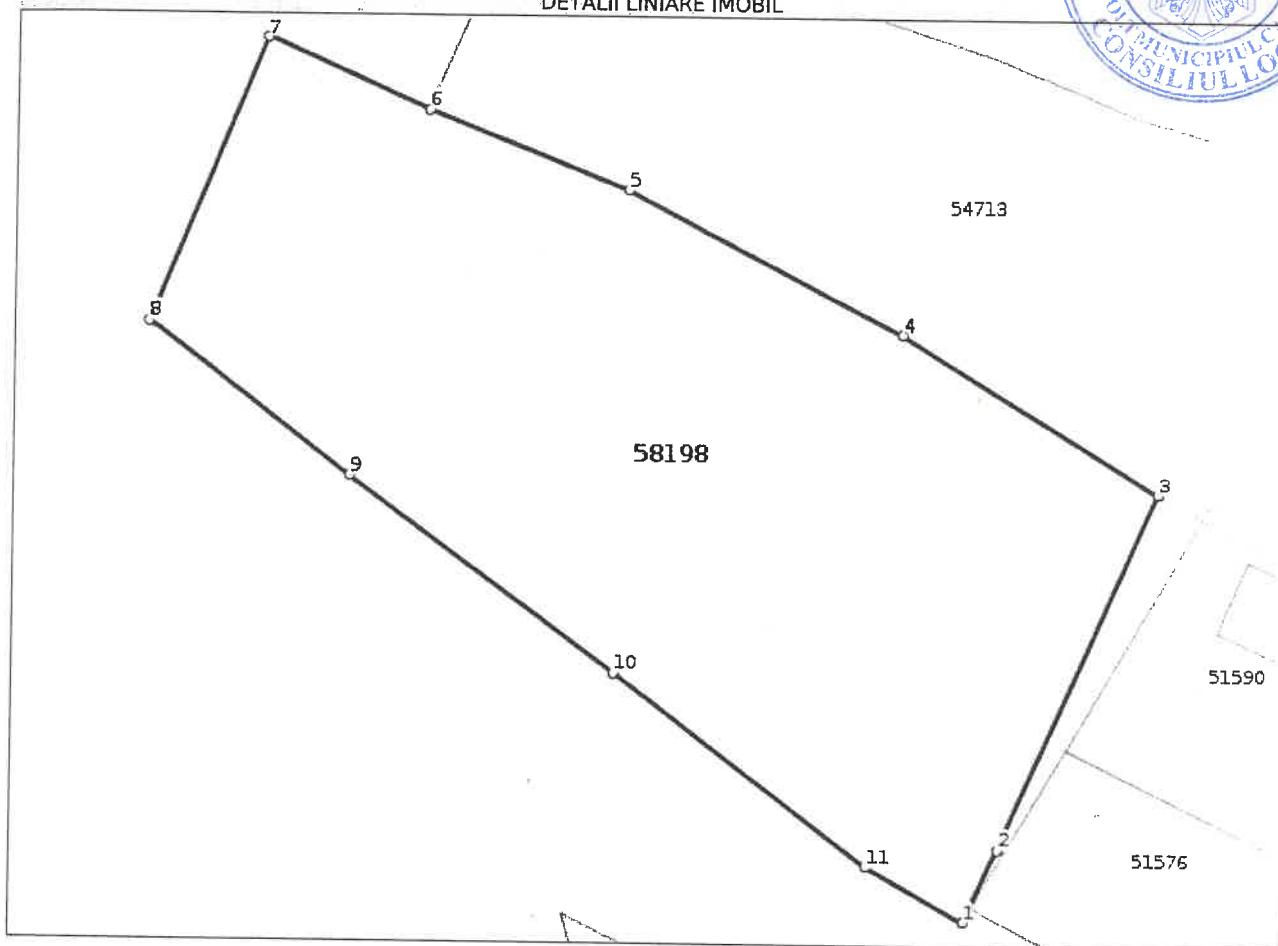
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
58198	544	

* 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	curti constructii	DA	544	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.898
2	3	14.225
3	4	11.007
4	5	11.309
5	6	7.804
6	7	6.5

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	11.171
8	9	9.232
9	10	11.987
10	11	11.664
11	1	4.089



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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
29-05-2021

Asistent Registrator,
DELIA PREDA

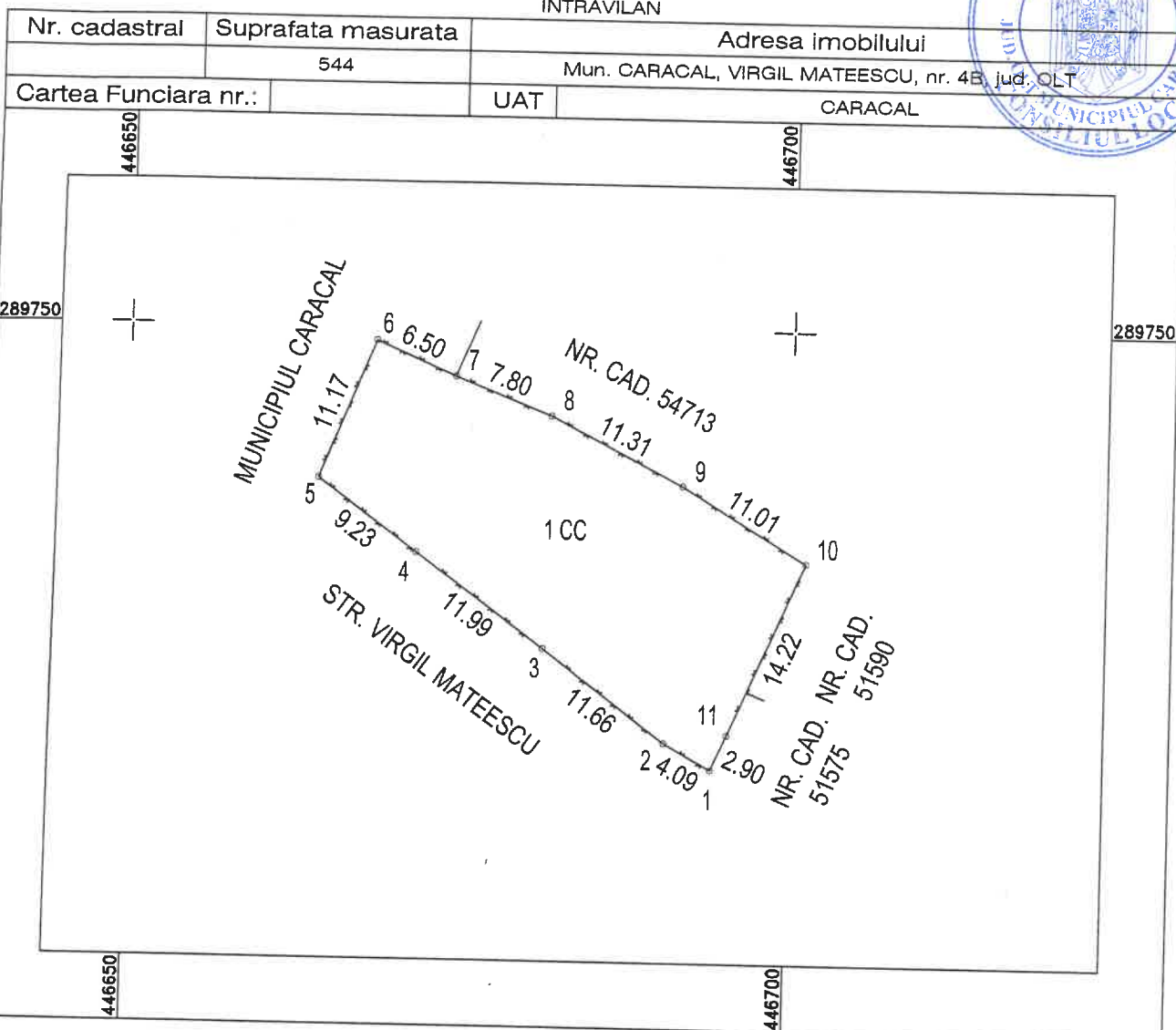
Referent,

Data eliberării,
//___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:500
INTRAVILAN



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	Cc	544	-	limita gard plasa sarma
-	-	-	-	-
Total		544	-	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constr.	Suprafata constr. la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
-	-	-	-
Total	-	-	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 544mp

Suprafata din act = 535,36mp

Executant: PFA Petrica Mihai

Inspector

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Semnatura si stampila

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

Petrica Mihai
21/05/2021 11:07:09 UTC+02

Semnatura digitala de
Liliana Stoiculescu
Data: 2021.05.24
Stampila: EOP

19:47:56 +03'00'



Anexa nr. 2
la H.C.L. Caracal nr. 87/30.07.2021

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind vânzarea prin licitație publică a terenului proprietate privată a Municipiului Caracal, în suprafață de 544 mp, situat în Municipiul Caracal, str. Virgil Mateescu, nr. 4B, județul Olt, înscris în CF 58198 Caracal, sub nr. cadastral 58198

Documentația de atribuire conține:

- I. Fișa de date a procedurii;
- II. Caietul de sarcini;
- III. Formular 1 – Declarație de participare a licitația publică;
- IV. Formular 2 – Model de ofertă;
- V. 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
Adresa internet: www.primariacaracal.ro

Art. 2. Obiectul licitației

Obiectul licitației îl constituie vânzarea terenului în suprafață de 544 mp, înscris în CF 58198 Caracal, sub nr. cad. 58198, situat în **Municipiul Caracal, str. Virgil Mateescu, nr. 4B, județul Olt**. Terenul în cauză este proprietatea privată a municipiului Caracal, este liber de construcții și nu este grevat de sarcini.

Art. 3. Oportunitatea vânzării terenului

- (1) Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:
- dezvoltarea investițiilor locale prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create și ridicarea gradului de civilizație și ale condițiilor de muncă ale cetățenilor;
 - valorificarea resurselor existente în scopul atragerii de venituri la bugetul local al municipiului Caracal;
 - 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 **13.399,30 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. (1) Terenul care urmează a fi vândut este în suprafață de 544 mp, fiind înscris în Cartea funciară nr. 58198 Caracal, sub nr. cad. 58198, situat în Municipiul Caracal, str. Virgil Mateescu, nr. 4B, județul Olt, fiind proprietatea privată a municipiului Caracal, liber de construcții și liber de sarcini.

(2) Vânzarea - cumpărarea se va face prin acte încheiate în formă autentică.

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

Art. 6. *Elemente de preț*

6.1.(1) Prețul de pornire la licitație al vânzării este de **133.993 lei** .

(2) Treapta de licitație se stabilește la **100 lei**.

6.2. Plata terenului se va face în perioada de la data adjudecării terenului până la data semnării contractului de vânzare cumpărare.

6.3. (1) Garanția de participare la licitație de **13.399,30 lei**, reprezentând 10 % din valoarea de pornire a licitației, depusă de ofertantul câștigător, se reține de vânzător până la data semnării contractului de vânzare, urmând ca după această dată garanția să se restituie la solicitarea ofertantului.

(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 teren în suprafață de 544 mp, str. Virgil Mateescu".

(3) Garanția de participare se pierde în cazul în care vreunul din ofertanți își retrage oferta sau 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 și care îndeplinesc următoarele condiții:

- pentru persoanele fizice – și-au îndeplinit la zi toate obligațiile de plată a taxelor și impozitelor către bugetul local și bugetul consolidat de stat;

- pentru persoanele juridice:

- nu sunt în stare de faliment ori lichidare;

- societatea și-a îndeplinit la zi toate obligațiile de plată a impozitelor și taxelor la bugetul local, precum și la bugetul consolidat de stat.

(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 primăriei, precizându-se data și ora.

8.3. (1) **Pe plicul exterior se va indica obiectul vânzării pentru care este depusă oferta („Vânzare teren în suprafață de 544 mp, situat în municipiul Caracal, str. Virgil Mateescu, nr. 4B, județul Olt,” „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 a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară** - pentru persoane juridice;

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).

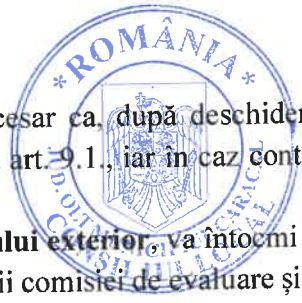
(3) Plicul interior, închis, sigilat va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare și se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social.

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 ședință 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. (1) **În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare** pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un **proces-verbal** care trebuie semnat de toți membrii comisiei, în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc condițiile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Un exemplar din procesul verbal de adjudecare se păstrează în dosarul licitației și o copie de pe acesta se predă adjudecatarului 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.

9.4. (1) Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

(2) Președintele comisiei dă citire încunoștințării și publicațiilor, condițiilor vânzării, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

(3) Se trece la desfășurarea licitației, anunțându-se prețul de pornire la licitație și pasul de 100 lei stabilit prin prezentul caiet de sarcini.

(4) Președintele comisiei va crește prețul cu câte un pas de licitare, urmând ca fiecare ofertant să liciteze, menționând clar prețul oferit, care poate fi egal sau mai mare decât prețul anunțat de președintele comisiei.

(5) Imobilul va fi adjudecat aceluia care a strigat ultimul preț, după a treia repetare a acestuia, de către președintele comisiei de licitație.

(6) 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.

(7) 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 OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ;

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:

- nici unul din documentele prezentate de către ofertanți nu corespund prevederilor din documentele licitației,

- 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 oferit peste prețul minim de pornire al licitației”.

11.2. Vânzătorul 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. 9.3 alin. (3) din prezenta documentație.

12.2. Predarea-primirea terenului se face prin proces-verbal după încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

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

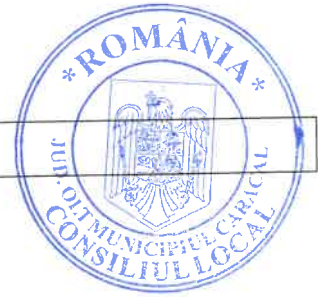
I. Subsemnatul/Subsemnațiidomiciliat în localitatea....., str....., nr....., bl....., sc....., et....., ap....., identificat cu CNP....., reprezentant/reprezentanți legali al/ai care va participa la procedura de licitație publică organizată de Municipiul Caracal, în calitate de autoritate contractantă,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

II. Certific/Certificăm 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 OFERTA

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 terenul în suprafață de 544 mp, situat în Municipiul Caracal, str. Virgil Mateescu, nr. 4B, județul Olt, identificat cu nr. cadastral 58198, înscris în Cartea funciară nr. 58198 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 133.993 lei.

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

Data ____/____/____

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

V. 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 teren în suprafață de 544 mp, situat în Municipiul Caracal, str. Virgil Mateescu, nr. 4B, județul Olt, identificat cu nr. cadastral 58198, înscris în Cartea funciară nr. 58198 Caracal și consimte ca dreptul de proprietate asupra terenului mai sus descris 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 preț 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 preț 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 spalării 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 către vânzătoare a imobilului conform art. 1685 din Noul Cod Civil, împreună cu tot ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, are loc pe bază de proces-verbal de predare primire încheiat la data semnării prezentului contract dată de la care cumpărătorul suportă toate cheltuielile cu privire la folosința bunului.

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. Prezentul 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,