

HOTĂRÂRE

REFERITOR LA: aprobarea unui schimb de imobile între U.A.T. Municipiul Caracal și domnul Andreescu Ion și doamna Andreescu Rada

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 69561/24.11.2022 al Primarului municipiului Caracal;
 - Raportul de specialitate nr. 69563/24.11.2022 al Direcției Administrare Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Caracal;
 - Referatul nr. 63759/28.10.2022 al Direcției Dezvoltare Urbana, Investiții, Lucrări publice;
 - Adresa nr. 63799/28.10.2022 emisă de U.A.T. Municipiul Caracal;
 - Petiția domnului Andreescu Ion înregistrată la Primăria Municipiului Caracal sub nr. 64094/31.10.2022;
 - Extras de Carte funciară pentru informare nr. 57549 Municipiul Caracal;
 - Extras de Carte funciară pentru informare nr. 51827 Municipiul Caracal;
 - Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 411/24.02.2012;
 - Raportul de evaluare nr. 117/23.06.2021 evaluare întocmit S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L - evaluator bunuri imobiliare;
 - Raportul de evaluare nr. 273/23.11.2022 întocmit S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L - evaluator bunuri imobiliare;
 - Prevederile art. 1763 din Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Caracal nr. 58/31.05.2021, referitoare la trecerea din domeniul public al municipiului Caracal în domeniul privat al municipiului Caracal a clădirilor și terenurilor aferente centralelor termice;
 - Prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Caracal nr. 112/21.09.2021, referitoare la însușirea raportului de evaluare precum și aprobarea documentației de atribuire privind vânzarea prin licitație publică a imobilului clădire și teren aferent Centralei termice (punct termic), situat în Municipiul Caracal, str. Olteniei, nr. 1A, jud. Olt, înscris în cartea funciară nr. 57549 Caracal;
 - Prevederile poziției nr. 1284 din anexa la H.C.L. Caracal nr. 149/31.10.2019, privind aprobarea inventarului domeniului privat al municipiului Caracal, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 129 alin 1 și alin. 2 lit. „c”, art. 139 din Ordonanța de Urgență 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;
 - Raportul de avizare al Comisiei pentru activități de amenajarea teritoriului, urbanism, agricultură, protecția mediului și turism a Consiliului local al municipiului Caracal;
- În temeiul** art. 136 alin. 1 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

PRIMARUL MUNICIPIULUI CARACAL

propune următorul
PROIECT DE HOTĂRÂRE

ART. 1. Consiliul local al municipiului Caracal aprobă însușirea raportului de evaluare nr. 273/23.11.2022 privind imobilul teren intravilan în suprafața de 650,00 mp, situat în municipiul Caracal, str. 1 Decembrie 1918 nr. 141G, jud. Olt, proprietatea privată a domnului Andreescu Ion și a doamnei Andreescu Rada, identificat cu nr. cadastral 51827, conform anexei nr. 1, parte integrantă la prezenta hotărâre.

ART. 2. Consiliul local al municipiului Caracal aprobă schimbul de imobile între Municipiul Caracal și domnul Andreescu Ion, domiciliat în Sat Redea, Comuna Redea, str. Teilor, nr. 6, jud. Olt, după cum urmează:

- Municipiul Caracal transmite în proprietate deplină către domnul Andreescu Ion și doamna Andreescu Rada imobilul compus din teren intravilan în suprafața 290,00 mp și construcție C1 în suprafață de 218,00 mp (centrală termică) ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, situat în Caracal, Olteniei, nr. 1A, jud. Olt, înscris în C.F. nr. 57549, identificat conform anexei nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre,

- Domnul Andreescu Ion și doamna Andreescu Rada transmit la schimb, fără plată de sultă, terenul intravilan în suprafață de 650,00 mp, situat în municipiul Caracal, str. 1 Decembrie 1918 nr. 141G, jud. Olt înscris în C.F. nr. 51827, identificat conform anexei nr. 3, parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 3. Consiliul local al municipiului Caracal aprobă plata sultei în cuantum de 20236,00 lei, de către domnul Andreescu Ion și doamna Andreescu Rada către Municipiul Caracal, ca diferență de preț dintre cele două imobile, conform raportului de evaluare nr. 117/23.06.2021 însoțit prin H.C.L. Caracal nr. 112/21.09.2021 precum și a raportului de evaluare prevăzut la art. 1.

ART. 4. Consiliul local al municipiului Caracal împuternicește Primarul Municipiului Caracal să semneze în fața notarului public contractul de schimb.

ART. 5. După încheierea contractului de schimb în forma autentică, pozitia nr. 1284 din anexa la H.C.L. Caracal nr. 149/31.10.2019 se modifică conform prevederilor art. 2 din prezenta hotărâre.

ART. 6. Prezenta hotărâre poate fi contestată la instanța de contencios administrativ competentă conform prevederilor Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

PRIMAR,

ION DOLDUREA



AVIZAT

PENTRU LEGALITATE:

SECRETAR GENERAL

AL MUNICIPIULUI CARACAL,

VIOREL EMIL RĂDESCU

ANEXA NR. 1
LA H.C.L. NR. 1

Nr. inregistrare la evaluator 273/23.11.2022

RAPORT DE EVALUARE



Destinatar : PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL

Client:

PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL

Proprietar:

ANDREESCU ION SI ANDREESCU RADA

Adresa proprietate:

**MUNICIPIUL CARACAL, STRADA 1
DECEMBRIE 1918, NUMARUL 141G,
JUDETUL OLT, NR. CAD. 51827**




Evaluator:

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

Data Evaluarii (zz.ll.aaaa): **23.11.2022**

Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile

SINTEZA RAPORT DE EVALUARE PENTRU BUNURI IMOBILE				
	Denumire	CUI	Curs Leu/Euro BNR la data evaluării	Data evaluării (zz.ll.aaaa)
Raport de evaluare elaborat de firma	S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.	RO 32912846	4,9253	23.11.2022
Client (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL			
CUI/CNP CLIENT	4395175			
Proprietar bun imobil (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	ANDREESCU ION SI ANDREESCU RADA, COTA ACTUALA 1/1			
Componenta/suprafete	Teren S (mp)	650 mp din acte si 650 mp din masuratori		
Tip proprietate	Teren intravilan		Tip imobil	Curti constructii
Adresa proprietatii	Strada/Sos. /Bd./Aleea	1 Decembrie 1918	Numar	141G
	Cod postal	235200		
	Localitate	CARACAL	Judet/Sector	OLT
Coordonate geografice	pe axa orizontala		pe axa verticala	
Carte Funciara nr.	51827			
Numar cadastral	51827			
Tip act de proprietate	Contract de vanzare-cumparare nr. 411 din data de 24.02.2012 emis de BNP Cernat Costin Serban			
Numarul actului de proprietate	411		Data incheierii	24.02.2012
Localizare	Urban			
Zona localitate	Periferica			
Tip zona	Mixta			
Acces teren	Drum asfaltat			
Front_stradal (Deschidere) (m)	o deschidere de 17,60 ml la strada 1 Decembrie 1918			
Aprobari teren	-		Data document	-
Grad echipare utilitati	Complet			

Intabulare_Constructie	Nu		
Valoarea de Piata TEREN	226.564	LEI	46.000 EUR
Intocmit:			
Societate de evaluare:	S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.		
Evaluator elaborator raport evaluare:	Nume:	Prenume:	Semnatura si stampila Evaluator elaborator raport evaluare:
	MITROI	AURELIAN DUMITRU	
Evaluator care a efectuat inspectia:	Nume:	Prenume:	Semnatura si stampila Evaluator care a efectuat inspectia:
	MITROI	AURELIAN DUMITRU	
Semnatura si stampila societate de evaluare:			

Capitolul I – Prezentare Generala

Obiectul evaluării

Obiectul evaluat îl constituie proprietatea tip teren intravilan categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 650 mp din acte și 650 mp din măsurători, situat în **MUNICIPIUL CARACAL, STRADA 1 DECEMBRIE 1918, NUMARUL 141G, JUDEȚUL OLT, NR. CAD. 51827**

Scopul și utilizarea evaluării

Scopul acestui raport este evaluarea pentru informarea beneficiarului în vederea realizării schimbului cu un alt imobil.

Data evaluării

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de **23.11.2022** data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspecției (zz.ll.aaaa): 23.11.2022

Tip inspecție: Cu inspecție exterioară și interioară

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

Data elaborării lucrării (zz.ll.aaaa): 23.11.2022

Moneda raportului

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

1EUR=4,9253 LEI

Beneficiarul și destinatarul raportului

Beneficiarul și destinatarul prezentului raport este PRIMĂRIA 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.

De menționat că:

Astfel de terenuri libere se tranzacționează foarte rar;

Deși pe piața specifică a subiectului nu există foarte multe informații/tranzacții¹, 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.

Baza de evaluare

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, 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 2022



Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii

SEV 105 Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar

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

Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat

Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.

Imobil de tip teren intravilan categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 650 mp din acte si 650 mp din masuratori, identificat cu numarul cadastral 51827, apartinand sotilor, Andreescu Ion si Andreescu Rada, cota actuala 1/1, dobandit prin cumparare in baza Contractului de vanzare-cumparare nr. 411 din data de 24.02.2012 emis de BNP Cernat Costin Serban.

Accesul la proprietate

Accesul la proprietate se poate realiza din drum public asfaltat, strada 1 Decembrie 1918.

Utilizare existenta la data evaluarii: mixta.

Diferente identificare intre situatia existenta si documente : nu.

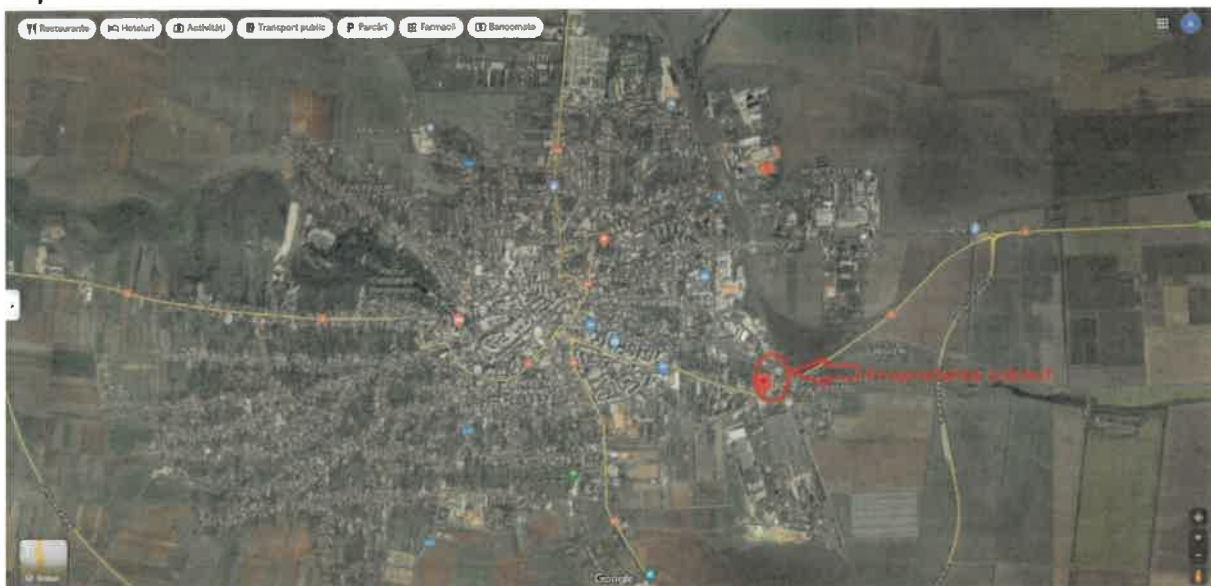
Situatia juridica

✍ Teren identificat prin:

Numar Cadastral 51827

650 mp din acte si 650 mp din masuratori

Elemente suplimentare de identificare:







Istoricul și utilizare

Utilizări (construite) anterioare ale terenului: nu este cazul.

Dotare utilitară este sistematizată.

Intenția de dezvoltare este concretizată la acest moment doar prin: Nu este cazul.

Fisa tehnica teren

PARAMETRU	DESCRIERE	
1. SUPRAFATA	o Teren, S =650 mp din acte si 650 mp din masuratori proprietate exclusiva	
2. Identificare AMPLASAMENT	o Dupa indicatiile reprezentantului proprietarului si http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html	
3. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE	Reteaua urbana:	Sursa proprie:
	Grad de echipare cu utilitati: Toate utilitatile din care:	
	Retea electrica: La limita terenului	<input type="checkbox"/> Generator energie electrica
	Retea de gaze: La limita terenului	<input type="checkbox"/> Rezervor gaz
	Retea de apa: La limita terenului	<input type="checkbox"/> Put forat apa
	Retea de canalizare: La limita terenului	<input type="checkbox"/> Fosa septica
Termoficare: Nu exista	<input type="checkbox"/> Centrala termica proprie	
	o Utilitatile care lipsesc si care este stadiul bransarii lor: nu este cazul;	

4. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES	<ul style="list-style-type: none"> ○ Acces direct la drum public asfaltat;
5. GEOMETRIA TERENULUI	<ul style="list-style-type: none"> ○ Forma terenului: regulata; ○ Deschidere la strada: o deschidere de 17,60 ml la strada 1 Decembrie 1918; ○ Terenul este imprejmuit;
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)	Zona periferica a Municipiului Caracal, strada 1 Decembrie 1918, zona mixta, rezidentiala si comerciala
8. INDICATORI URBANISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ○ Aprobati 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: teren apartinand sotilor, Andreescu Ion si Andreescu Rada; ○ Regim economic: intravilan; ○ Suprafata teren: 650 mp din acte si 650 mp din masuratori;

Situatia juridica

La data evaluarii, proprietatea imobiliara, se afla in posesia sotilor **ANDREESCU ION SI ANDREESCU RADA**.

Carte Funciara nr. : 51827 UAT CARACAL

Numar cadastral : 51827;

Dreptul de proprietate : Deplin

Documente care au stat la baza raportului de evaluare:

	Tip Document, Nr. ____, Data
1.	Extras de Carte Funciara nr. 133074 din data de 16.11.2022;
2.	Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
3.	Contract de vanzare-cumparare nr. 411 din data de 24.02.2012;
4.	Incheiere nr. 133074 din data de 16.11.2022.

Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)

Terenul este amplasat in zona periferica a Municipiului Caracal, strada 1 Decembrie 1918, nr. 141G, judet Olt;

Tip Localitate: Rural

Zona Localitate: Periferie

Tip zona: Mixt

Denumire cartier/ansamblu rezidential/ Zona: zona periferica a Municipiului Caracal, judet Olt;

Mijloace de transport in comun: autobuze, microbuze;

Puncte de interes in imediata vecinatate: Primaria Caracal, Parcul Constantin Poroineanu, Teatrul National.

Capitolul III – Analiza preliminară a pietei imobiliare

Piata terenurilor

Definirea pietei

Piata specifica proprietatii evaluate este reprezentata de piata terenurilor cu destinatie mixta de pe raza localitatii Caracal, judetul Olt si zonele similare.

Analiza cererii solvabile

In acceptiunea SEV, participantii de pe piata reprezinta ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entitati care sunt implicate in tranzactiile curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele specific vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la data evaluarii si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al valorii speciale sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.

La nivel de localitate, cererea pentru terenuri este scazuta.

Oferta la vanzare

Oferta de vânzare este extrem de limitată și este constituită din terenuri in general ocupate de constructii vechi rezidentiale si/sau comerciale.

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

Minim: 50 euro/mp

Maxim: 80 euro/mp

Echilibrul pietei

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

La data evaluarii, piata imobiliara specifica proprietatii analizate este in dezechilibru, oferta fiind ceva mai mare decât cererea.

Concluzie: Piata cumparatorului (Oferta>Cererea)

Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare

Procedura de evaluare

Terenul liber este o proprietate imobiliara cu caracter specific, iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele de evaluare a bunurilor 2022 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/arendeii 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 2022. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata abordarea prin piata-metoda comparatiei directe.

Datorita faptului ca nu au fost identificate informatii despre tranzactii recente, in conformitate cu GEV 630, au fost utilizate informatii privind oferte de proprietati similare disponibile pe piata, acestea fiind reale si verificate de catre evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

Surse de informatii:

Evaluatorul a obtinut informatii, 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.

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

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

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

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

Valoarea recomandata este conditionata de ofertele de vanzare ale unor proprietati similare preluate din spatiul public disponibil oricarui alt utilizator sau potential utilizator. Practic cererea este cea care influenteaza atat pretul cat si tranzactiile in sine.

Surse: www.olx.ro , www.lajumate.ro, publi24.ro

Cea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii:

- 1.Sa fie permisa legal;
- 2.Sa fie posibila fizic;
- 3.Sa fie fezabila financiar;
- 4.Sa fie maxim profitabila.

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

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

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

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.

EVALUAREA TERENULUI

Metodologie:

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

Metodele² de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

Comparația directă³

Metode alternative⁴

Particularități de definire teren

Terenul are caracteristici favorabile prezentate anterior.

Dimensiunea și forma, precum și vecinătățile sunt atribute favorabile.

² Recomandate și de GEV 630

³ Este cea mai utilizată și cea mai adecvată metodă

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

⁴ Se pot utiliza atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă,

- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

În cazul de față:

Nu există teren în afara exploatarei sau zone redundante unei dezvoltări unitare;

Deși la dispoziția evaluatorului nu există un Curb., cu ocazia analizelor efectuate a informațiilor primite, nu rezultă că ar exista limitări ce ar diminua potențialul de dezvoltare.

Particularități metodologie aplicată

În speța de față s-a aplicat:

Comparația directă

Aspecte teoretice

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

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

De menționat influența puținelor tranzacții de terenuri libere din zonă;

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

- drepturile de proprietate transmise⁵, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea⁶.

Unitate de comparație

A fost ales prețul unitar, preț/mp teren.

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

Particularități selectare date piață

Pentru astfel de terenuri cu suprafețe mici, ca cel subiect, cu potențial de dezvoltare nerestrictiv; situate în zona periferică a Municipiului Caracal,

putem defini:

astfel de terenuri libere sunt rare pe piață,

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

principalul criteriu de selecție a comparabilelor a fost CMBU asimilabil

s-a realizat o extindere a ariei de piață analizate la alte zone similare ale Municipiului Caracal

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

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

În cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate.

⁵Inclusiv restricții legale

⁶Inclusiv CMBU, prin diferențe legate de optimizarea utilizării

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDgoszc.html>



PRIVAT



Dan

Pe OLX din octombrie 2016

Activ din 04-13

077 655 6841

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Caracal,
Ct



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca întotdeauna, verificați întotdeauna descrierile produselor înainte de a cumpăra.

Postat: 12 noiembrie 2022

Teren intravilan

80 € Prețul e negociabil

RATA DE LA 2 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 620 m²

(P) Garanti BBVA: **Refinanteaza si te relaxeaza!**

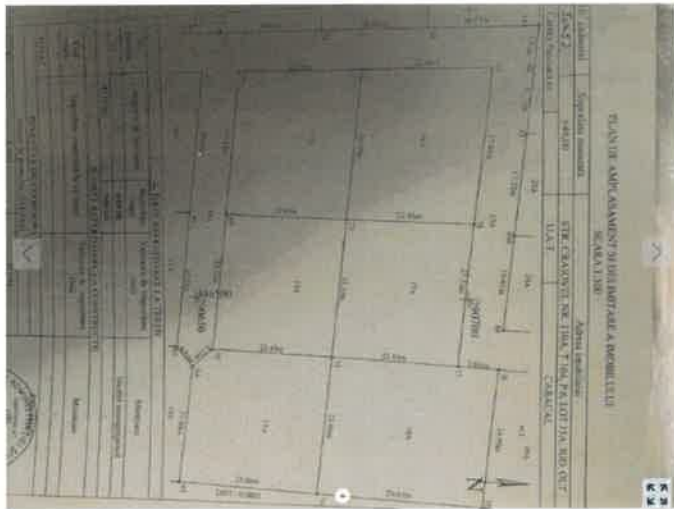
DESCRIERE

Teren intravilan str Ștrandului, mun Caracal, zona liniștită, langa parc și stadion , 620 mp,

Teren intravilan in suprafata de 620 mp, localizat in Municipiul Caracal, strada Strandului, langa Parc si Stadion, judetul Olt, drum de acces asfaltat, o deschidere.

Comparabila 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-644mp-1Dgass4.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>



PRIVAT



Ramona

Fa OLX.com din 2011
Adăugați în 2022

Trimite mesaj

Ma nuite enunturi ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Caracal,
Olt



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Postat 10 noiembrie 2022



Teren intravilan 644mp

70 €

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 644 m²

(P) Garantii BBVA: **Refinanteaza si te relaxeaza!**

DESCRIERE

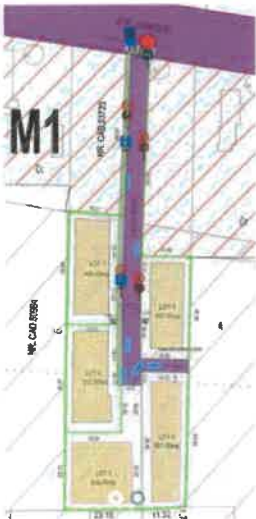
Teren intravilan in suprafata de 644mp,situat in municipiul Caracal,Strada Craiovei,nr.130HB,in cartierul rezidential de langa Royal Ballroom XXL.

Detinem carte funciara si certificat de urbanism pentru constructie P+2.

Teren intravilan in suprafata de 644 mp, localizat in Municipiul Caracal, strada Craiovei, judetul Olt, drum de acces asfaltat, o deschidere.

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDg7aYU.html>



PRIVAT ⓘ


doxu
Pe OLX din februarie 2015
Anul de activitate: 10-47

☎ 072 231 5765 Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Caracal, Olt



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Postat 24 octombrie 2022

Vand teren intravilan

25 000 €

📅 RATA DE LA: 528 LEI

📌 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

(P) **Garanti BBVA: Refinanteaza si te relaxeaza!**

DESCRIERE

Parcele cuprinse între 498 și 615 mp .
Utilități : apa , canalizare , curent , gaze .
Terenul este împrejmuit cu gard de beton înalt de 2m .
Accesul din str Craiovei Nr 177
Prețul este cuprins între 30000 si 35000 € .

Teren intravilan in suprafata de 498 mp, localizat in Municipiul Caracal, strada Craiovei, nr. 177, judetul Olt, drum de acces pietruit, o deschidere.

ANEXA 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)		49.600	45.080	30.000	
	Suprafata (mp)	650,00	620,0	644,0	498,0	
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		80,00	70,00	60,24	
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta	
	Ajustare pentru negociere (%)		-15%	-3%	-3%	
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-12,00	-2,24	-1,81	
	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. Ajustarile pentru acest tip de proprietate in prezent sunt de cca 3-15%.				
	Valoare ajustata (EUR/mp)		68,00	67,76	58,43	
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	
	Valoare ajustata (EUR/mp)		68,00	67,76	58,43	
	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)		0,00	0,00	0,00	
	Valoare ajustata (EUR/mp)		68,00	67,76	58,43	
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective	
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	
	Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	

	(EUR/mp)				
	Valoare ajustata (EUR/mp)		68,00	67,76	58,43
	Justificare ajustare	Conditiiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele, nu se impun ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		68,00	67,76	58,43
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	23.11.2022	oferta curenta	oferta curenta	oferta curenta
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		68,00	67,76	58,43
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilele fiind ofertate pe piata in aceeasi perioada a evaluarii si au fost verificate telefonic pentru valabilitate.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	Municipiul Caracal, strada 1 Decembrie 1918, nr. 141G, judetul Olt	Municipiul Caracal, Strada Strandului, langa Parc si Stadion, judet Olt	Municipiul Caracal, strada Craiovei, nr. 130A, judet Olt	Municipiul Caracal, strada Craiovei, nr. 177, judet Olt
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
	8	Acces teren	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
Ajustare (%)			0,0%	0,0%	15,0%
Valoare ajustare (EUR/mp)			0,00	0,00	8,77
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustari pozitive de 15% pentru comparabila 3, intrucat are drum de acces pietruit, ceea ce reprezinta un dezavantaj.			

9	Suprafata	650,00	620,00	644,00	498,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		30,0	6,0	152,0
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	deschidere de 17,60 ml la strada 1 Decembrie 1918	o deschidere similara	o deschidere similara	o deschidere similara
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Toate utilitatile	Partial	Partial	Toate utilitatile
	Ajustare (%)		4,7%	4,4%	0,0%
	Valoare ajustare cumulata (EUR/mp)		3,23	2,95	0,00
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru lipsa bransamentului la gaze de cca. 2000 euro fiecare.			
11, 1	Retea de gaze	La limita terenului	La distanta (200 m- 500 m)	La distanta (200 m- 500 m)	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		3,23	2,95	0,00
11, 2	Retea de apa	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
11, 3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
11, 4	Retea de canalizare	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Indicatori urbanistici				
12, 1	POT	nespecificat, lipsa CU	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00

	Justificare ajustare	Nu s-au putut face corectii in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
12,2	CUT	nespecificat, lipsa CU	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face corectii in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
14	Alti factori	teren plan /forma regulata	teren plan/forma regulata	teren plan/forma regulata	teren plan /forma regulata
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
	Ajustare NETA		3,2	3,0	8,8
	Ajustare NETA (%)		4,7%	4,4%	15,0%
	Ajustare BRUTA		3,2	3,0	8,8
	Ajustare BRUTA (%)		4,7%	4,4%	15,0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		1	1	1
	Valoare ajustata (EUR/mp)		71,23	70,71	67,20
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criteriul cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	1	1		
	Valoare (EUR/mp)	71	71		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	71			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	45.962	rounjit	46.000	70,77

Valoare teren (LEI)		226.564	348,56
Data evaluării (zz.ll.aaaa):	23.11.2022		
1 EUR=	4,9253		
Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)		46.000	
Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)		226.564	

Valorile estimate nu sunt influențate de TVA.

Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor semnificative și speciale semnificative prezentate în raport și a celorlalte aspecte limitative și/sau legate de risc, prezentate pe parcurs;

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

Se consideră că dezvoltarea terenului se va realiza în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile imediate și că nu vor exista limitări speciale altele decât cele uzuale impuse de legislația în vigoare, iar construirea se va face la standarde generale și tehnice aliniate pieței specifice (zonale și micro-zonale), deci ele nu vor penaliza terenul, ci, din contră, vor aduce un aport pozitiv acestuia.

Riscul evaluării

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

activitatea curentă și tendințele pieței relevante:

- în prezent, piața imobiliară specifică este ușor activă ;
- tendințele pieței sunt de reducere a trendului descendent al prețurilor, însă numărul tranzacțiilor este condiționat de existența acordării de fonduri din partea instituțiilor financiare;

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

- cererea curentă este scăzută pe fondul disponibilității medii ale finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
- se preconizează continuarea creșterii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de creștere este încet.

cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative:

- pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.

vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia:

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

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

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

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

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

Ipozeze speciale semnificative: nu este cazul.

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

- 1. Declararea conformității evaluării**
- 2. Prezentarea Evaluatorului. Calificările evaluatorului.**
- 3. Ipozeze semnificative și ipozeze speciale semnificative**

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 client 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 stimulente financiar pentru concluziile exprimate in evaluare;
- nu exista alte motive care mi-ar putea afecta imparțialitatea;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele semnificative si ipotezele semnificative speciale incluse in continutul raportului si reprezinta un punct de vedere nepartinitor;
- indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, am indeplinit programul de pregatire profesionala continua si am experienta in categoria de proprietate ce este evaluata;
- am incheiat asigurarea de raspundere profesionala pe anul 2022 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC

Declar pe proprie raspundere ca nu ma aflu in conflict de interese in raport cu utilizatorul desemnat, nefiind incidente niciunul din cazurile de conflict de interese enumerate mai sus sau alte motive care mi-ar putea afecta imparțialitatea. 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 EPI, EBM, EI



A.2. Prezentarea evaluatorului

Evaluarea a fost efectuata de catre **ABSOLUT QUALITY S.R.L. membru corporativ ANEVAR nr. 0622.**

Tel. Contact: 0767.857.916

Calificarile evaluatorului: EPI, EBM, EI



A.3. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

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

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

Ipoteze semnificative

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

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ✓ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele⁷ avute la dispoziție (înaintate și agreeate de finanțator), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentat comentariile necesare). Nu am efectuat măsurători suplimentare, în fapt, în calitate de evaluator autorizat neavând competențe în acest sens. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale construcțiilor sau terenurilor (dacă a fost cazul) sau rezerve de identificare dimensională – a se vedea mențiuni în cadrul „Ipotezelor speciale”, precum și capitolul „Dimensiuni de calcul”;
 - ✓ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către finanțator și utilizate cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică „luată în calcul” (avută în vedere) și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport;
Nu am analizat istoricul dobândirii terenului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport.

Nu am fost informați despre eventuale litigii pe rol în cadrul, sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat și nu am primit nici un fel de instrucțiuni în acest sens;
 - ✓ **TRANSFERUL IPOTETIC** Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se

⁷Echivalate a fi emise de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări despecialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii.

tranzacționează ca fiind neocupată și că, împreună cu terenul subiect, se atașează și documentația & avizele prealabile de dezvoltare;

- **URBANISM** Se presupune că terenul de dezvoltare se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- **STUDII GEO** Se presupune că terenul de dezvoltare are condiții normale de fundare, iar studiul necesar în edificarea de construcții noi este existent și cuprinse informații despre consistența și structura solului, nivelul pânzei de apă freatică și recomandări pentru proiectul tehnic.
Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de inexistența unor situații atipice ce ar îngreuna lucrările comparativ cu cerințele normale pentru zonă;
- **UTILITĂȚI** Nu am realizat o expertizare tehnică sau o analiză capacitivă a utilităților la care am făcut referire că ar avea acces/racorduri/branșamente proprietatea și nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată conform informațiilor primite de la solicitantul de credit, sau asimilată celor constatate ansamblului accesibil;
Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de suficiența calitativă și cantitativă a acestora, dispuse 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
- **VECINĂȚĂȚI 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;

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.

- ALTE DATE Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței/apariției a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință a căror influență poate să fie importantă;
- CONSULTANȚĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

- In lipsa tranzacțiilor consumate pot fi utilizate și oferte de vânzări/inchirieri în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor 2022, 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 părțile interesate în cadrul procesului de evaluare practic nu poate forța părțile să i se ofere mai multe documente astfel ca, dacă părțile 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 confidențial, posesia acestuia nu da dreptul utilizării de către terțe părți în afara utilizatorului care are dreptul de utilizare în scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de către terțe părți fără acordul evaluatorului se pedepsește conform legislației române în vigoare.
- Valoarea recomandată este condiționată de ofertele de vânzare ale unor proprietăți similare preluate din spațiul public disponibil oricărui alt utilizator sau potențial utilizator. Practic cererea este cea care influențează atât pretul cât și tranzacțiile în sine. În prezent nu se poate spune că există o cerere activă.
- Analiza de față estimează nivelul tranzacționabil la nivelul pieței.
- **Analiza deciziei în vânzare – cumpărare ține cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piață rezultând o valoare de tranzacționare 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 2022, GEV 520, punctul 7, .. ‘verificarea situatiei juridice nu este de competenta evaluatorului si nu ii va angaja raspunderea.’

- **Negocierea poate fi mai mare functie de motivatia vanzarii. Pretul de oferta nu este egal cu cel de tranzactionare decat in cazuri distincte. Sunt excluse tranzactiile subiective bazate pe motivatii diferite ale vanzarii si cumpararii.** In general proprietarii solicita preturi ce depasesc limita fezabilitatii astfel ca o negociere adecvata poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzactie a proprietatii. Motivatia cumparatorului se bazeaza pe fezabilitatea investitiei in cazul unui utilizator intermediar dar si a unui utilizator final, care ar putea plati o suma ce motiveaza dorintele si satisfactiile personale.
- **Sursele de informatii au fost considerate credibile reprezentand intentiile de vanzare din zona studiata pentru a obtine o indicatie reala asupra nivelului pietei; acestea reprezinta cotația cea mai probabila solicitata de catre vanzatori, cotație ce se va supune negocierii.**
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.
- Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.

- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 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.

Ipoteze speciale semnificative și particulare:

Nu este cazul.

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

AUTORIZAȚII OPTENABILE (Dezvoltarea preconizată)

Se consideră că dezvoltarea terenului se va realiza în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile imediate;

Edificarea construcțiilor la CMBU este presupusă a fi avizată nerestrictiv (fără alte limitări decât cele normale impuse de urbanism și vecinătăți.

Totodată se consideră că nu vor exista limitări speciale altele decât cele uzuale impuse de legislația în vigoare;

B. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Date de piata

4. Documentar foto
5. Localizarea proprietatii.
6. Analiza de piata

C. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Documente

7. Actul de proprietate, Intabulare, Extras CF
8. Documentatia cadastrala.
9. Alte documente relevante

Anexa B.4. - Documentar foto







Anexa B.5 Localizarea proprietatii

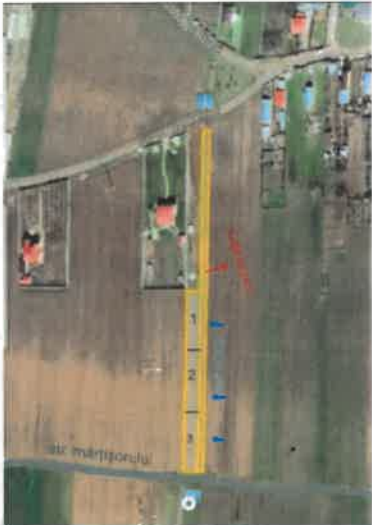




Anexa B.6 Analiza de piata

Alte oferte de vanzari terenuri

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-500mp-caracal-ingradit-si-utilat-IDgCAEM.html>



PRIVAT ⓘ

Ana Ileana
Pe OLX din octombrie 2013
Acta pe 08 noiembrie 2022

076 007 6531 Trimite mesaj

Ma multe anunturi ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Caracal, Olt

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Postat 28 octombrie 2022



Teren intravilan 500mp, Caracal, îngrădit si utilat!

45 € Prețul e negociabil

📄 RATA DE LA: 1 LEI

📌 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 500 m²

(P) Garantii BBVA: **Refinanteaza si te relaxeaza!**

DESCRIERE

Vând teren intravilan, suprafața 500 m².

Preț 45€-Negociabil. Situat in municipiul Caracal, jud Olt in spate la PECO Zegheanu sau Heaven Club, cu intrare pe o cale de acces de pe Str.Trandafirilor.

Terenul este îngrădit si dispune de curent electric si apa.

Pentru mai multe detalii ma puteti contacta la nr de telefon:

07*****31 sau mesaj în privat.

Va multumesc.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDggfMt.html>

Postat 25 octombrie 2022

Teren de vanzare

50 € Prețuri negociabile

RATA DE LA 1 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extrevidan / Intravidan: Intravidan

(P) Garanții BBVA: **Refinanțarea și te relaxează!**

DESCRIERE

Vând teren intravidan situat în Caracal, str. Mărtășorului. Terenul are suprafața totală de 1697mp și este împărțit în trei parcele: 776mp, 505mp, 416mp.
Preț 50€/mp
Relații la tel +393423233932



PRIVAT ⓘ



Paul

Pe OLX din **martie 2015**

Activ pe 20 noiembrie 2022

☎ 076 532 8895

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Caracal,
OT



<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravidan-800-mp-IDffrMf.html>



PRIVAT ⓘ



Alex

Pe OLX din **martie 2014**

Activ din februarie 2022

☎ 076 334 3505

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Caracal,
OT



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Postat 30 octombrie 2022

Vând teren intravilan 800 mp

52 €

 **VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizică

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 800 m²

(P) Garanti BBVA: **Refinanteaza si te relaxeaza!**

DESCRIERE

Vând teren intravilan în municipiul Caracal, strada Târgul Nou nr. 4E (deschidere 30,5 m).

Utilitățile se află la limita de proprietate.

Dețin toate actele în vederea vânzării.

Preț: 52 euro/m², negociabil.

Tel: 07*****05.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-700mp-IDg0sHn.html>



PRIVAT ⓘ



uta constantin

Pe OLX din octombrie 2013

Activitatea 28.3%

076 747 5141

Trimite mesaj

Ma' multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Caracal,
OR



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

Postat 05 noiembrie 2022



Teren intravilan 700mp

35 000 € Prețul e negociabil

RATA DE LA: 739 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 700 m²

(P) Garanti BBVA: **Refinanteaza si te relaxeaza!**

DESCRIERE

Două terenuri intravilane a cate 700mp aprox, aproximativ 15,5m și 19m lățime, cartier Bold, strada Măceșului nr.28, suprafață totală aprox 1400mp, 34,5m deschidere, toate utilitățile.. Strada urmează a fi asfaltată. Mai multe detalii la telefon!

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/63687f9ih4g77503d0g63di3d3564h4d.html>

Vand teren intravilan

Ol, Caracal Vezi pe harta

55 EUR negociabil

Ultima editare 04.11.2022 16:21:55

[Comparteați anunțul pe rețelele sociale](#)



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

↳ Adăugați mai multe

Conversați în direct

↳ Pe site

↳ Videocam 80

↳ Raportare



ion_glisca

VEZI ALTE ANUNȚURI

↳ Urmărește

Distribuie anunțul pe



2 / 2



Descriere

vand teren intravilan cu toate utilitatile la poarta liber pentru constructie acete in regula parcelabil in doua pe lungime sau minim 1000mp cu deschidere de 17 m terenul se afla pe str.primaverii in sple la lidl si invecinat cu lanului de magazine care sunt in constructie suprafata totala este de 3000 mp relatii la

Vezi detalii pe www.romimo.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-15700-mp/ifa9if12ih2i17i27e6498d5436g88889.html>

Teren Intravilan 15700 mp

📍 Qst. Caracal 📍 Vezi pe harta

50 EUR

Valută din 08.11.2022 17:54:34



0768277477

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Este valabilă?

Adaugă foto 2

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizări: 837

Particolar

V Viorel

Vezi toate anunțurile

Membru

Distribuie anunțul pe

f WhatsApp Email

Specificatii

Suprafata terenului	15700.0 m ²	Front stradal	140
---------------------	------------------------	---------------	-----

Descriere

Vand teren intravilan in suprafata de 15700 mp situat in Caracal, Str Gen. Magheru nr 92-94. Terenul are posibilitati de acces la toate utilitatile fiind pretabil de o investitie imobiliara. Acesta se afla la cca 300 m de viitorul hipermarket Kaufland care ce va realiza la Caracal.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0768277477

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-terenuri-intravilane/h95f0fd6h52g71e42e53ggd3d812h4ci.html>

Vânzare terenuri intravilane

Ot Caracal Vezi pe harta

60 EUR

Publicat din 14/11/2022 22:45:43

Salveaza oferta ta pe un termen



1 / 1

0746777177

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga poza ta

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizat: 318

Reponsoare



Jana Velica

Telefon valabil
Viziune anuntului

Urmasorilor

Distribuie anuntul pe



Descriere

Proprietar, vă propune spre vânzare 2-ă terenuri în suprafață de 2000 m p., respectiv 5000 m p., situate în Caracal jud Ot, strada C. Dobrogeau Gherea, într-o zonă în dezvoltare.

Terenurile beneficiază de toate utilitățile (gaze naturale, curent electric, canalizare, apă curentă)

Pentru mai multe detalii, dar și pentru vizionări, vă rog să mă contactați telefonic .

Prețul pieței.

Comision 0%.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0746777177

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

Vand teren intravilan - caracal

50 EUR

📍 Eit, Caracal 📍 Vezi pe harta

Modat din: 18.11.2022 05:10:31

PLAN DE AMPLASAMENT SI SOLIDITARE A IMOBILIILOR CU PROPRIETATE DE DEZLIPIRE SCARA 1:1000

NR. CADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA	ADRESA IMOBILULUI
	4636	CARACAL STR. GENERAL MAGERU NR.75 I WP 393,392
CARTE FUNCIARA NR.	LOT	CARACAL

NR. CADASTRAL	SITUATIA INAINTE DE DEZLIPIRE		NR. CAD.	SITUATIA DUPA DEZLIPIRE	
	SUPRAFATA TEREN	CATEGORIA DE POZENTIA		SUPRAFATA TEREN	CATEGORIA DE POZENTIA
	4636	IA	3910	3932	IA
			3701	704	IA
TOTAL	4636		TOTAL	4636	

SUPRAFATA MASURATA = 4636 mp
SUPRAFATA SIN ACT = 4758 mp

0768277477

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

- Adauga foto
- Comparteaza videoclipuri
- Fa oferta
- Vizualizeaza 1088
- Raportata

Radescu Viorel
 Vezi toate anunturile
 Unu-e-este

Distribuie anuntul pe

f WhatsApp

Descriere

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.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0768277477

CUPRINS

Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile	2
Capitolul I – Prezentare Generala	4
Obiectul evaluării	4
Scopul si utilizarea evaluării	4
Data evaluării	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	6
Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.	6
Situatia juridică	6
Elemente suplimentare de identificare:	6
Istoricul și utilizare	8
Fisa tehnica teren	8
Situatia juridica	9
Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)	9
Capitolul III – Analiza preliminara a pietei imobiliare	10
Piata terenurilor	10
Definirea pietei	10
Analiza cererii solvabile	10
Oferta la vanzare	10
Echilibrul pietei	10
Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare	11
Procedura de evaluare	11
Cea mai buna utilizare	12
EVALUAREA TERENULUI	12
Riscul evaluării	21
A.1. Declararea conformitatii evaluării	23
A.2. Prezentarea evaluatorului	23
A.3. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative	24
Ipoteze semnificative	24
B. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Date de piata	28
C. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Documente	28

ALTE ANEXE

(C7, C8, C9, C10)

Nr. cerere	136572
Ziua	24
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare
100121389735



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 57549 Caracal

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Caracal, Str Olteniei, Nr. 1A, Jud. Olt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57549	290	Teren neimprejmut;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	57549-C1	Loc. Caracal, Str Olteniei, Nr. 1A, Jud. Olt	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:218 mp; S. construita desfasurata:218 mp; Centrala termica P , an constructie 1987 , suprafata desfasurata = 218 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
23964 / 10/03/2022		
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 58, din 31/05/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL; Act Administrativ nr. adeverinta nr. 16966, din 11/03/2022 emis de Municipiul Caracal; Act Administrativ nr. anexa la Hotararea nr. 58, din 31/05/2021 emis de Municipiul Caracal;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CARACAL, CIF:4395175	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

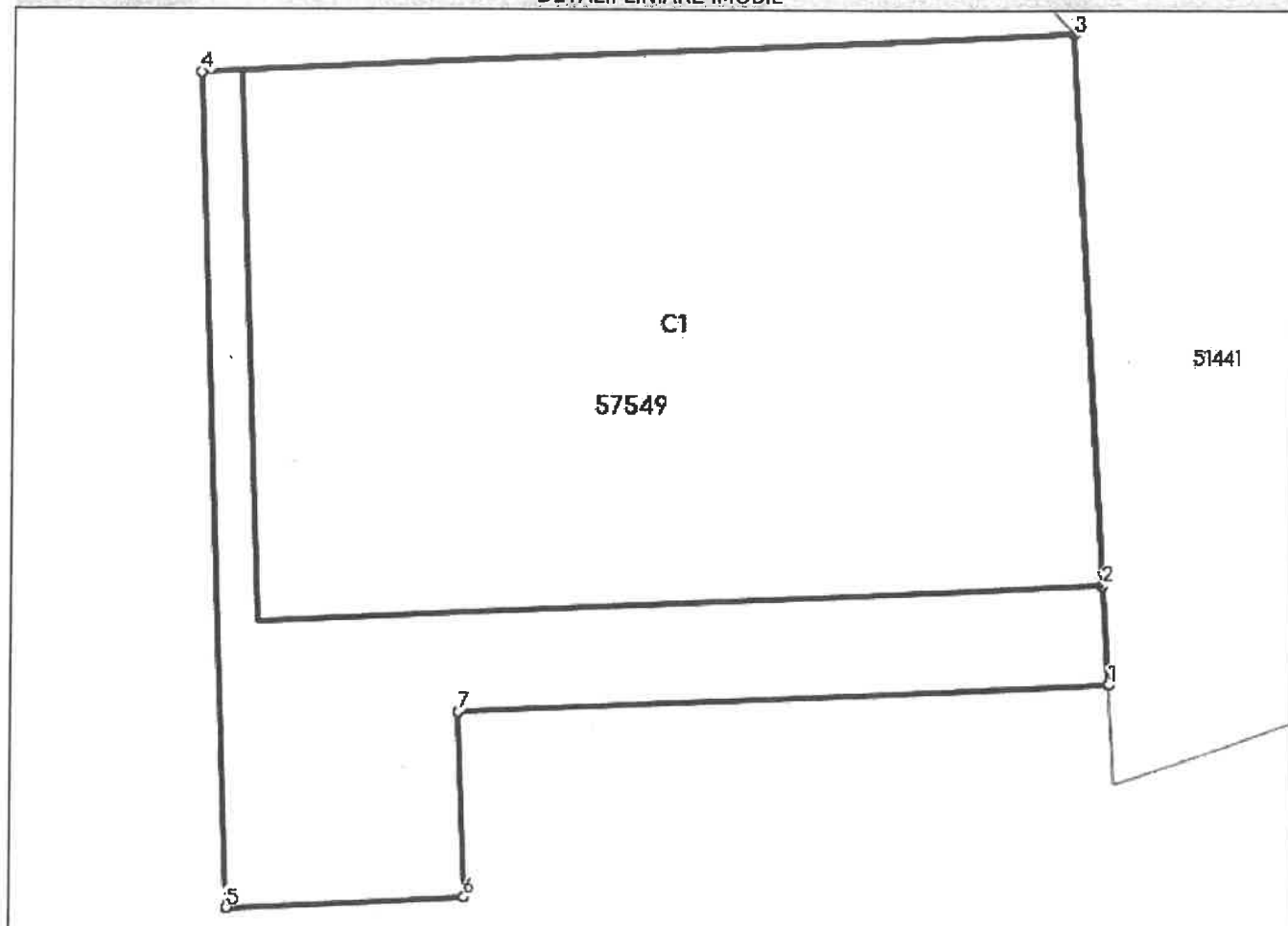
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57549	290	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	290	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	57549-C1	construcții industriale și edilitare	218	Cu acte	S. construită la sol: 218 mp; S. construită desfășurată: 218 mp; Centrala termică P, an construcție 1987, suprafața desfășurată = 218 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	2.163
2	3	11.992
3	4	18.884

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
4	5	18.191
5	6	5.134
6	7	4.036
7	1	14.074

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

24/11/2022, 10:22



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

ANEXA NR. 3
LA H.C.L. NR.

Nr. cerere	133074
Ziua	16
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare
100121138770



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51827 Caracal

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. cadastral vechi:602

Adresa: Loc. Caracal, Str 1 Decembrie 1918, Nr. 141G, Jud. Olt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51827	650	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
7516 / 02/03/2012		
Act Notarial nr. 411, din 24/02/2012 emis de BNP CERNAT COSTIN SERBAN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ANDREESCU ION 2) ANDREESCU RADA	A1
133074 / 16/11/2022		
Act Notarial nr. declaratie aut nr.3615, din 16/11/2022 emis de BNP CERNAT PAULINA;		
B4	se noteza modificarea suprafetei terenului din 803 mp in 650 mp si repositionarea imobilului.	A1

C. Partea III. SARCINI .

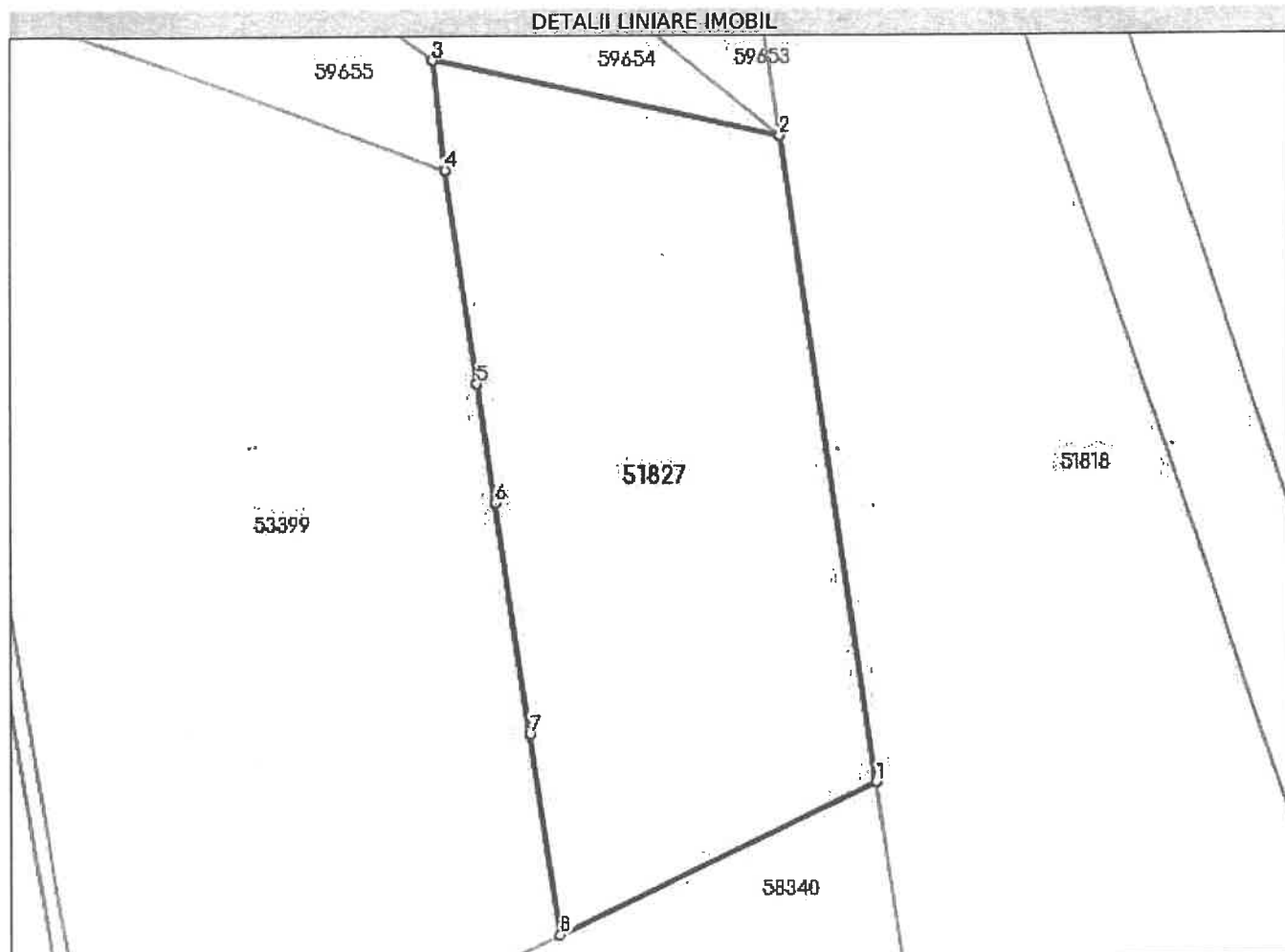
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51827	650	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	650	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	32.914
2	3	17.753
3	4	5.552
4	5	10.881
5	6	6.075
6	7	11.757

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	10.239
8	1	17.596

** 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 300 RON, -Dovada plata card online nr.14394/16-11-2022 în suma de 300, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251M, 263.

Data soluționării,
23-11-2022

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
CRISTI VILCELARU

(parafa și semnătura)

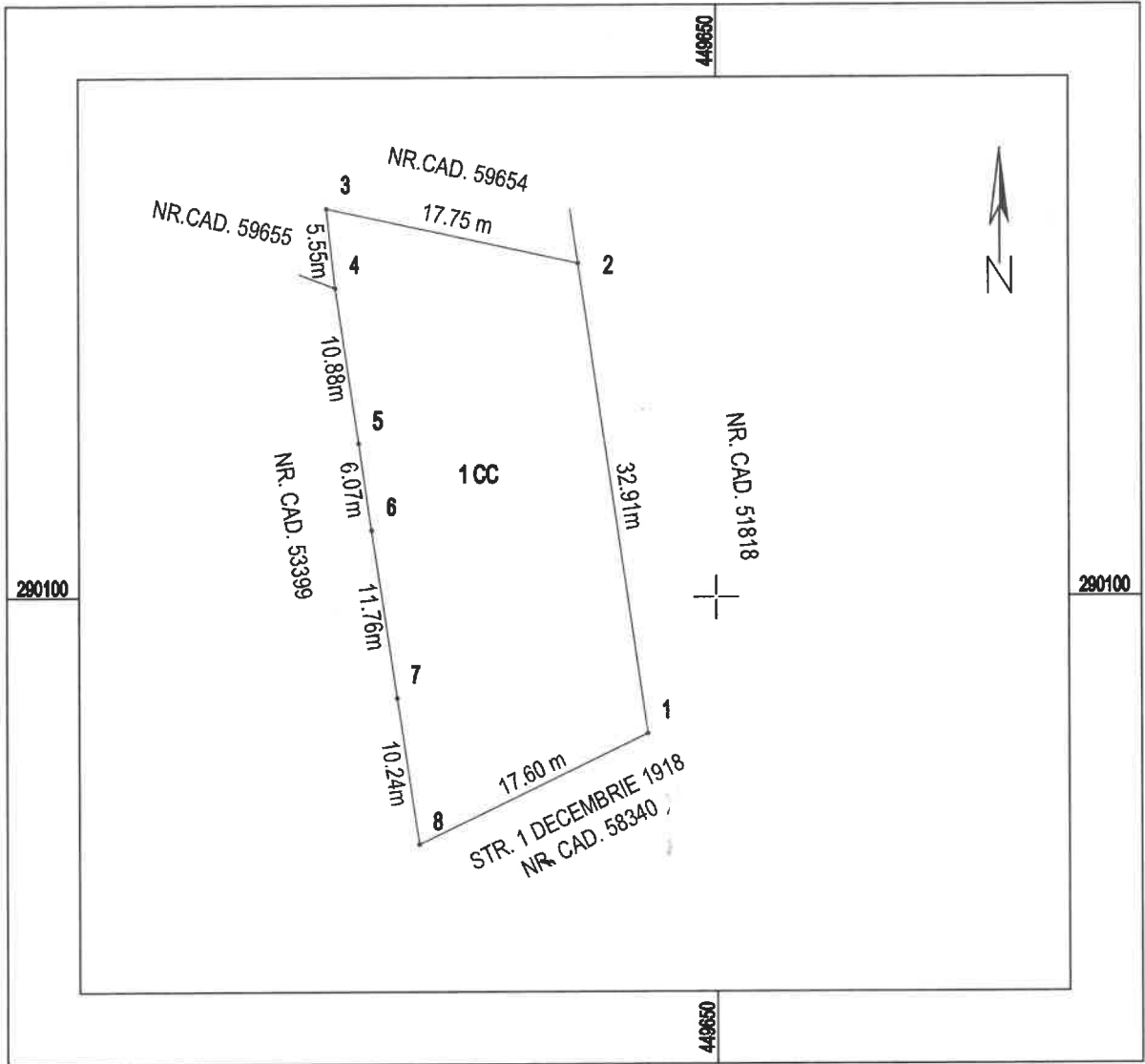
Referent,

(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:500
INTRAVILAN

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp.)	Adresa imobilului	
51827	650	Mun. CARACAL, str. 1 DECEMBRIE 1918, nr.141G, jud. OLT	
Cartea Funciara nr.:	51827	UAT	CARACAL



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	CC	650	-	Imprejmuat cu gard beton si plasa sarma
-	-	-	-	
-	-	-	-	
Total		650	-	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constr.	Destinatia	Suprafata constr. la sol (mp)	Mentiiuni
-	-	-	-
-	-	-	-
Total	-	-	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 650 mp.

Suprafata din act = 803 mp

Executant: PFA Petrica Mihael

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea insemnirilor documentatiei cadastrale si corectitudinea abaterii cu realitatea din teren

16/11/2022 13:29:06 UTC+02
Data 15.11.2022

Inspector

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

Mariana Stefan

Stampa digitala de Mariana Stefan
Data: 2022.11.23 10:25:17 +02'00'

Stampila BCPI



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

Dosarul nr. 133074 / 16-11-2022

INCHEIERE Nr. 133074

Registrator: ELENA CARMEN ANTONESCU

Asistent: CRISTI VILCELARU

Asupra cererii introduse de ANDREESCU ION domiciliat in Loc. Redea, Str Teilor, Nr. 6, Jud. Olt privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.declaratie aut nr.3615/16-11-2022 emis de BNP CERNAT PAULINA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 300 lei, cu documentul de plata:

-Dovada plata card online nr.14394/16-11-2022 in suma de 300
pentru serviciul avand codul 251M, 263

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 51827, inscris in cartea funciara 51827 UAT Caracal avand proprietarii: ANDREESCU ION, ANDREESCU RADA in cota de 1/1 de sub B.2;
- se noteza modificarea suprafetei terenului din 803 mp in 650 mp si repositionarea imobilului, asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 51827 UAT Caracal;

Prezenta se va comunica părților:

ANDREESCU ION

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Slatina, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

23-11-2022

Registrator,

ELENA CARMEN ANTONESCU

Elena-
Carmen

Semnat digital de
Elena-Carmen
Antonescu

Asistent Registrator,

CRISTI VILCELARU

Constantin-
Cristian Valcelaru

Semnat digital de
Constantin-Cristian Valcelaru
Data: 2022.11.23 11:08:33
+02'00'

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 67 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin OUG Nr. 700/2014.

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre referitor la aprobarea unui schimb de imobile între U.A.T. Municipiul Caracal și domnul Andreescu Ion și doamna Andreescu Rada

Prin referatul nr. 63759/28.10.2022 Directia Dezvoltare Urbana, Investitii, Lucrari Publice din cadrul Primariei municipiului Caracal solicită achiziționarea imobilului aflat la adresa din str. 1 Decembrie 1918 nr. 141G, jud. Olt, în vederea modificării traseului canalului colector al străzii Antonius Caracalla cu iesire în str. 1 Decembrie 1918 din Municipiul Caracal, jud. Olt, în zona căii ferate.

Urmarea demersurilor întreprinse de institutie, prin adresa nr. 64094 din 31.10.2022 dl. Andreescu Ion ne aduce la cunoștința faptul că nu este de acord cu înstrăinarea terenului detinut de dumnealui în calitate de proprietar, fapt pentru care instituția a propus un schimb de imobile astfel:

- Municipiul Caracal dă în schimb imobilul compus din teren intravilan în suprafața 290,00 mp și construcție C1 în suprafață de 218,00 mp (centrală termică) ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, situat în Caracal, Olteniei, nr. 1A, jud. Olt, înscris în CF nr. 57549, cu plata sulței de 20236,00 lei, ca diferență de pret conform raportului de evaluare nr. 117/23.06.2021 însoțit prin H.C.L. Caracal nr. 112/21.09.2021 și a raportului de evaluare nr. 273/23.11.2022, d-lui Andreescu Ion;

- Municipiul Caracal primește în schimb de la domnul Andreescu Ion și Andreescu Rada, fără plată de sultă, terenul intravilan în suprafață de 650,00 mp, situat în municipiul Caracal, str.1 Decembrie 1918 nr. 141G, jud. Olt înscris în C.F. nr.51827.

Fata de cele de mai sus propun adoptarea proiectului de hotărâre referitor la aprobarea unui schimb de imobile între U.A.T. Municipiul Caracal și domnul Andreescu Ion și doamna Andreescu Rada domiciliați în Sat Redea Comuna Redea, str. Teilor, nr. 6, jud Olt.

PRIMAR,
ION DOLDUREA*



RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre referitor la aprobarea unui schimb de imobile între U.A.T. Municipiul Caracal și domnul Andreescu Ion și doamna Andreescu Rada

Prin referatul nr. 63759/28.10.2022 Direcția Dezvoltare Urbana, Investitii, Lucrari Publice din cadrul Primariei municipiului Caracal solicită achiziționarea imobilului aflat la adresa din str. 1 Decembrie 1918 nr. 141G, jud. Olt, în vederea modificării traseului canalului colector al străzii Antonius Caracalla cu iesire în str. 1 Decembrie 1918 din Mun. Caracal, jud. Olt, în zona căii ferate.

Urmarea demersurilor întreprinse de institutie, prin adresa nr. 64094 din 31.10.2022 dl. Andreescu Ion ne aduce la cunoștința faptul că nu este de acord cu înstrăinarea terenului detinut de dumnealui în calitate de proprietar conform contractului de vanzare cumparare nr 411/24.02.2012, fapt pentru care instituția a propus un schimb de imobile astfel:

- Municipiul Caracal dă în schimb imobilul compus din teren intravilan în suprafața 290,00 mp și construcție C1 în suprafață de 218,00 mp (centrală termică) ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, situat în Caracal, Olteniei, nr. 1A, jud. Olt, înscris în C.F. nr. 57549, cu plata sultei de 20.236,00 lei, ca diferență de pret conform raportului de evaluare nr. 117/23.06.2021 înșușit prin H.C.L. Caracal nr. 112/21.09.2021 și a raportului de evaluare nr. 273/23.11.2022, d-lui Andreescu Ion și doamnei Andreescu Rada,

- Municipiul Caracal primește în schimb de la domnul Andreescu Ion și doamna Andreescu Rada, fără plată de sultă, terenul intravilan în suprafață de 650,00 mp, situat în municipiul Caracal, str.1 Decembrie 1918 nr. 141G, jud. Olt înscris în C.F. nr.51827.

Potrivit prevederilor:

- art. 129 alin 1 și alin. 2, lit. „c”, din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

“(1) Consiliul local are inițiativa și hotărâste, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orasului sau municipiului.”

În conformitate cu cele mai sus menționate, propunem analiza și adoptarea proiectului de hotărâre referitor la aprobarea unui schimb de imobile între U.A.T. Municipiul Caracal și domnul Andreescu Ion și doamna Andreescu Rada.

Direcția Administrare Patrimoniu
Director executiv,


Tudor Ionuț Cătălin

Compartiment
Evidență Patrimoniu Public și Privat


Georoceanu Marinela Sanda