

HOTĂRÂRE

REFERITOR LA: vânzarea fără licitație publică a imobilului teren în suprafață de 427.00 mp., situat în Municipiul Caracal, str. Armoniei, nr. 8, jud. Olt, ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, înscris în Cartea funciară nr. 53546 Caracal, către Pascu Adrian Florin precum și însușirea raportului de evaluare

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 38655/18.03.2025 al Primarului Municipiului Caracal;
 - Raportul de specialitate comun nr. 38659/18.03.2025 al Direcției Patrimoniu și Direcției Economice din cadrul Primăriei municipiului Caracal;
 - Cererea înregistrată la Primăria Municipiului Caracal sub nr. 36674/13.03.2025 a domnului Pascu Adrian Florin;
 - Contractul de comodat nr. 22/07.08.2017;
 - Contractul de concesiune nr. 21/07.08.2017;
 - Proces verbal de recepție nr. 6/25.02.2025;
 - Prevederile Hotărârii Consiliului Local Caracal nr. 33/14.02.2024;
 - Prevederile art. 8 din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală;
 - Extras de C.F. nr. 53546 – Caracal, actualizată;
 - Raportul de evaluare nr. 24639/11.04.2024;
 - Prevederile art. 129 alin. 1, alin. 2 lit. c și alin. 6 lit. b, art. 139 alin. 1 și alin. 3 lit. g, art. 363, art. 364 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Avizul Comisiei pentru economico – financiare a Consiliului local al municipiului Caracal;
- În temeiul art. 136 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului 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 vânzarea fără licitație publică către Pascu Adrian Florin a imobilului teren în suprafață de 427.00 mp., situat în Municipiul Caracal, str. Armoniei, nr. 8, jud. Olt, ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, înscris în Cartea funciară nr. 53546 Caracal, conform anexei nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Consiliul local al municipiului Caracal aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea valorii de piață pentru imobilului situat în Municipiul Caracal, str. Armoniei, nr. 8, jud. Olt, ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, conform anexei nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Consiliul local al municipiului Caracal aprobă prețul de 100000.00 lei ca preț de vânzarea a imobilului teren în suprafață de 427.00 mp., situat în Municipiul Caracal, str. Armoniei, nr. 8, jud. Olt, ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, înscris în Cartea funciară nr. 53546 Caracal.

Art. 4. Consiliul local al municipiului Caracal împuternicește Primarul Municipiului Caracal să semneze în fața notarului public contractul de vânzare pentru imobilul prevăzut la art. 1.

Art. 5. 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. 6. Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului - Județul Olt, Primarului municipiului Caracal, direcțiilor din cadrul Primăriei municipiului Caracal și domnului Pascu Adrian Florin.



AVIZAT
PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI CARACAL,

VIOREL EMIL RĂDESCU



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53546 Caracal

Nr. cerere	40267
Ziua	25
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare
100187778426



ANEXA NR. 1
LA HCL NR.

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:3407
Nr. cadastral vechi:2877

Adresa: Jud. Olt, UAT Caracal, Loc. Caracal, Str Armoniei, Nr. 8

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53546	427	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 53546-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
21511 / 09/09/2006		
Hotarare nr. 81, din 31/08/2006 (hotararea nr.112/31.08.2006 emisa de Consiliul Local Caracal);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL CARACAL <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3407)</i>	A1
1469 / 11/01/2018		
Act Administrativ nr. certificat de nomenclatura stradala nr 1059, din 14/12/2017 emis de Primaria Municipiului Caracal; Act Administrativ nr. hotarire nr 42, din 30/04/2015 emis de Consiliul Local Caracal;		
B2	Se noteaza actualizarea informatiilor tehnice cu privire la modificarea suprafetei imobilului si la adresa administrativa respectiv , strada Armoniei , nr 8.	A1
11286 / 30/01/2024		
Act Administrativ nr. contract de comodat nr 22, din 07/08/2017 emis de incheiat intre Primaria Municipiului Caracal si Pascu Adrian Florin; Act Administrativ nr. act aditional nr 1 (la contractul de comodat nr 22/2017), din 13/06/2018 emis de incheiat intre Primaria Municipiului Caracal si Pascu Adrian Florin;		
B3	Se noteaza imprumutul de folosinta gratuita pe toata durata existentei constructiei , asupra suprafetei de 300 mp teren (care face parte din suprafata total de 427 mp teren inscrisa in cartea funciara). 1) PASCU ADRIAN-FLORIN	A1
Act Administrativ nr. certificat de atestare a stadiului realizarii constructiei nr 2076, din 29/02/2024 emis de Primaria Municipiului Caracal;		
B4	Se noteaza actualizarea informatiilor tehnice cu privire la schimbarea categoriei de folosinta a terenului din arabil in curtii constructii	A1

C. Partea III. SARCINI

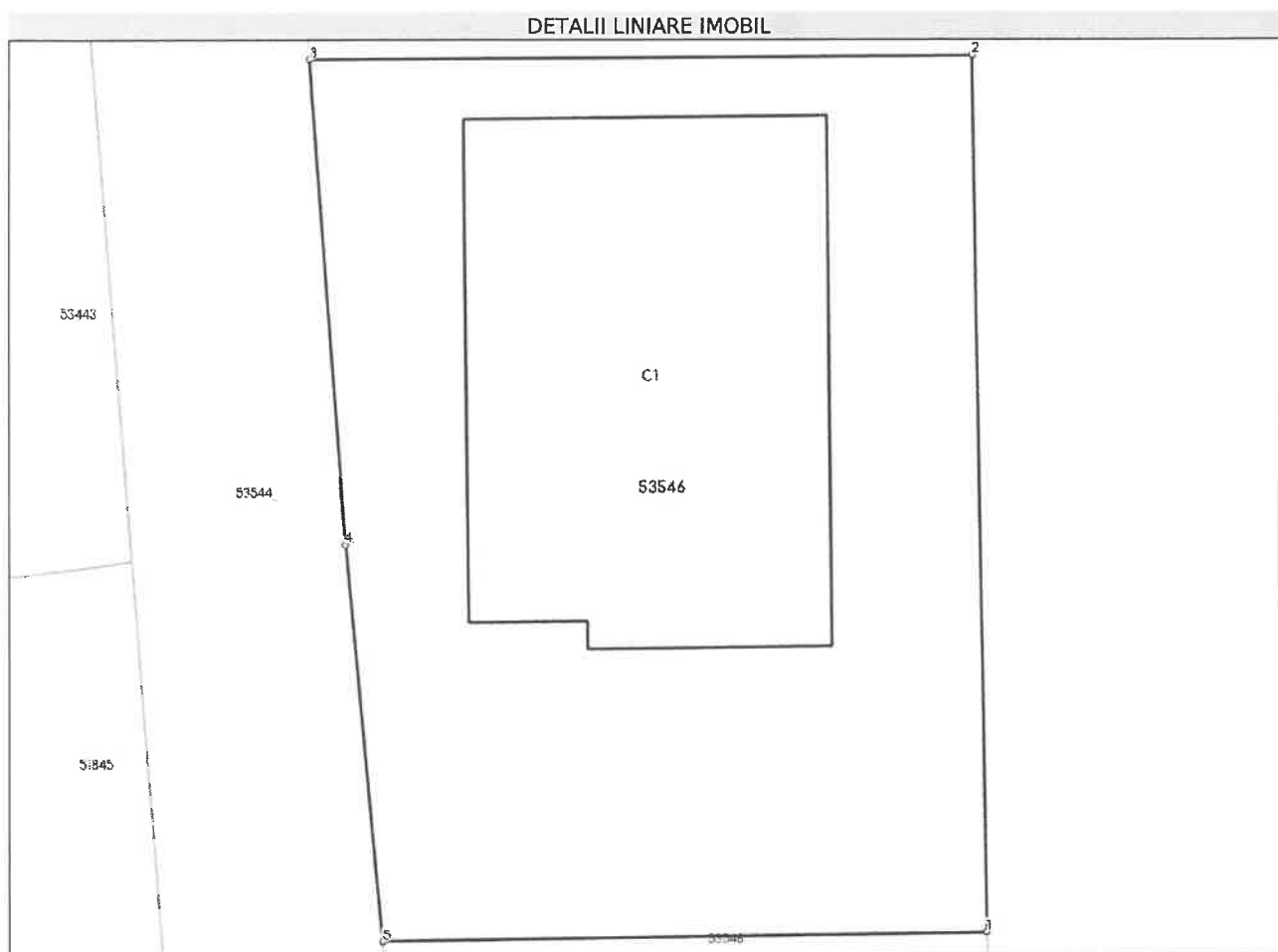
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
11286 / 30/01/2024		
Act Administrativ nr. contract de concesiune nr 21, din 07/08/2017 emis de incheiat intre Primaria Municipiului Caracal si Pascu Adrian Florin;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE asupra suprafetei de 127 mp teren (care face parte din suprafata total de 427 mp teren inscrisa in cartea funciara) pe o perioada de 49 de ani incepand cu data de 07.08.2017 si pana la data de 17.08.2066. 1) PASCU ADRIAN-FLORIN	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53546	427	

* 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	curți construcții	DA	427	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	24.285
2	3	18.266

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	13.458
4	5	11.026
5	1	16.653

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

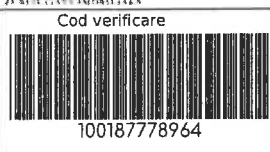
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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,

25/03/2025, 11:19

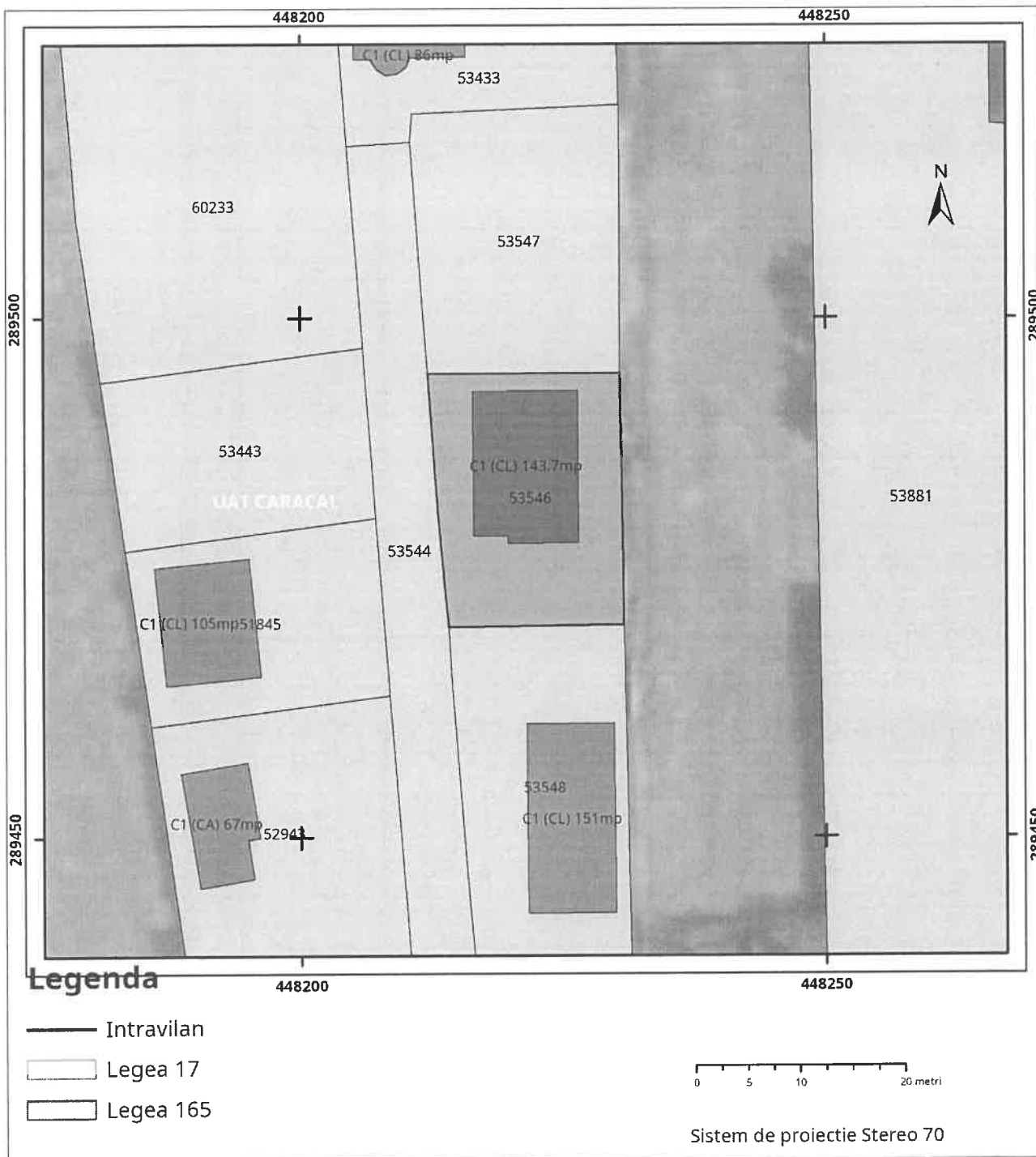


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

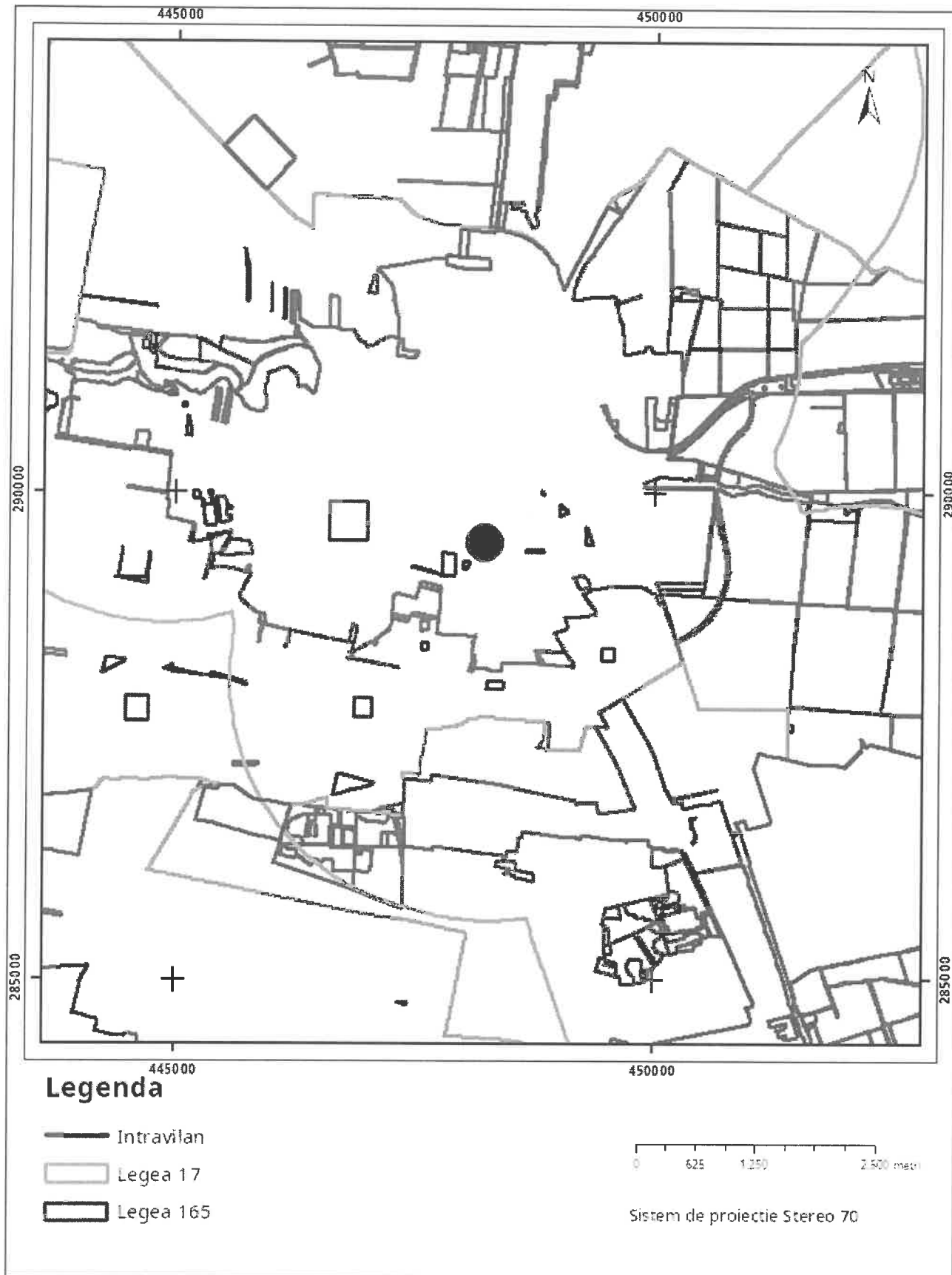
pentru imobilul cu IE **53546**, UAT Caracal / OLT, Loc.
 Caracal, Str. Armoniei, Nr. 8

Nr.cerere	40270
Ziua	25
Luna	03
Anul	2025

Teren: 427 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 427mp
Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 06-03-2024
Data și ora generării: 25-03-2025 11:20

ANEXA NR. 2
LA HCL NR.

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND VÂNZAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE:



**TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 427 MP DIN
ACTE SI 427 MP DIN MĂSURĂTORI, SITUAT ÎN
MUNICIPIUL CARACAL, STRADA ARMONIEI, NR. 8, NR.
CAD. 53546, JUDEȚUL OLT-DOMENIUL PRIVAT**

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND VÂNZAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Obiectiv: TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 427 MP DIN ACTE SI 427 MP DIN MASURATORI, SITUAT ÎN MUNICIPIUL CARACAL, STRADA ARMONIEI, NR. 8, NR. CAD. 53546, JUDEȚUL OLT-DOMENIUL PRIVAT

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CARACAL, cu sediul în Municipiul Caracal, strada Piata Victoriei, nr. 10, județul Olt, CUI : 4395175

Scopul: *estimarea valorii de piață în vederea informării beneficiarului pentru vânzarea terenului.*

Destinația: vânzare

Amplasament: MUNICIPIUL CARACAL, STRADA ARMONIEI, NR. 8, NR. CAD. 53546, JUDEȚUL OLT

1. Descrierea proprietății imobiliare care urmează să fie vândută

1.1. Amplasament

Proprietatea imobiliară supusă evaluării se află amplasată pe teritoriul administrativ al **Municipiului Caracal, județul Olt** după cum urmează:

TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 427 MP DIN ACTE SI 427 MP DIN MASURATORI, SITUAT ÎN MUNICIPIUL CARACAL, STRADA ARMONIEI, NR. 8, NR. CAD. 53546, JUDEȚUL OLT-DOMENIUL PRIVAT.

Distingem următoarele categorii de terenuri din punctul de vedere al tipului de proprietate:

- proprietăți aparținând domeniului public
- proprietăți aparținând domeniului privat

TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 427 MP DIN ACTE SI 427 MP DIN MASURATORI, SITUAT ÎN MUNICIPIUL CARACAL, STRADA ARMONIEI, NR. 8, NR. CAD. 53546, JUDEȚUL OLT-DOMENIUL PRIVAT.

Utilități teren:

- alimentare cu energie electrică
- alimentare cu apa
- canalizare
- gaze

1.2. Regimul juridic

Terenul (proprietatea imobiliară supusă evaluării) se află situat în intravilanul **MUNICIPIULUI CARACAL, JUDEȚUL OLT, DOMENIUL PRIVAT.**

Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

1.3. Regimul economic

Beneficiarul solicită evaluarea suprafeței de **427 mp din acte si 427 mp din masuratori**, în vederea vânzării acestuia.

Obiectivul supus evaluării este amplasat în zona mediana a **Municipiului Caracal, judetul Olt.**

Conform Planului Urbanistic General și Regulamentului aferent, a stării actuale a terenului precum și a funcțiunilor dominante și complementare ale Unității Teritoriale de referință, atractivității și interesului din punct de vedere al acestuia - se justifică propunerea vânzării acestui teren.

Art. 16. - (1) Sumele încasate din închirierea sau din vânzarea bunurilor proprietate publică/privată se fac, după caz, venit la bugetul de stat sau la bugetele locale.

1.4. Regimul tehnic

LEGE nr. 15 din 9 ianuarie 2003 (republicată**)**

Articolul 1

(1) Prezenta lege reglementează regimul atribuirii, la cerere, tinerilor cu vârsta cuprinsă între 18 și 35 de ani a unei suprafețe de teren, din terenurile aflate în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, pentru construirea unei locuințe proprietate personală.

(2) Atribuirea terenului se face în folosință gratuită pe durata existenței locuinței proprietate personală, în limita suprafețelor disponibile, prin hotărâre a consiliului local al comunei, orașului, municipiului sau sectorului municipiului București în care este situat terenul.(3) Atribuirea terenurilor se face în ordinea de prioritate stabilită pe baza unor criterii aprobate prin hotărâre a consiliului local.

Articolul 2

Suprafețele de teren care pot fi atribuite tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, potrivit prevederilor art. 1, vor fi cuprinse între 150 m² și 300 m² în municipii și sectoarele municipiului București, între 250 m² și 400 m² în orașe și între 250 m² și 1.000 m² în comune și satele aparținătoare unităților administrativ-teritoriale.

Articolul 3

(1) De prevederile art. 1 beneficiază, o singură dată, tinerii care, la data depunerii cererii prevăzute la art. 4, au vârsta de până la 35 de ani și îndeplinesc următoarele condiții:a) au împlinit vârsta de 18 ani;b) la data depunerii cererii, precum și la data rezolvării acesteia nu au avut sau nu dețin în proprietate o locuință ori un teren destinat construirii unei locuințe proprietate personală, atât în localitatea în care se solicită atribuirea în folosință a unui teren, cât și în alte localități.

(2) Consiliile locale pot stabili criterii suplimentare față de cele prevăzute la alin. (1), în vederea atribuirii terenurilor disponibile.

Articolul 4

(1) Cererea pentru atribuirea terenului se depune la consiliul local al comunei, orașului, municipiului sau sectorului municipiului București în care solicitantul are domiciliul.(2) Cererea cuprinde numele și prenumele solicitantului și domiciliul acestuia, la care se anexează o copie de pe certificatul de naștere, o copie de pe cartea de identitate, o declarație a solicitantului, pe propria răspundere, în care se menționează că nu deține sau nu a deținut în proprietate o locuință ori un teren destinat construirii unei locuințe; o declarație similară se depune și la data rezolvării cererii.

Articolul 5

Consiliul local căruia i-a fost adresată cererea de atribuire a terenului pentru construirea unei locuințe proprietate personală se va pronunța asupra acesteia, prin hotărâre, în condițiile prevăzute de lege.

Articolul 6

(1) Beneficiarul terenului pentru construirea unei locuințe proprietate personală este obligat să înceapă construcția locuinței în termen de un an de la data atribuirii terenului și să o realizeze cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) În cazul nerespectării condițiilor prevăzute la alin. (1), prin hotărâre a consiliului local i se retrage beneficiarului dreptul de folosință asupra terenului atribuit.(3) Planurile urbanistice zonale (PUZ) și planurile urbanistice de detaliu (PUD) privind ansambluri de locuințe-tip înșiruite sau cuplate care se realizează pe terenuri identificate potrivit art. 1 alin. (2) se inițiază și se finanțează de consiliile locale.

Articolul 7

(1) Tinerii prevăzuți la art. 1 alin. (1), care construiesc locuințe proprietate personală pe terenul atribuit în baza prezentei legi, pot beneficia de credite în condițiile Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.(2) Abrogat.-----Alin. (2) al art. 7 a fost abrogat de pct. 9 al alin. (1) al art. 502 din LEGEA nr. 227 din 8 septembrie 2015 publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 688 din 10 septembrie 2015.

Articolul 8

După finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local.

Articolul 9

Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice**) va elabora norme metodologice de aplicare a prezentei legi***), în termen de două luni de la publicarea acesteia în Monitorul Oficial al României, Partea I.

OBIECTIVUL SUPUS VÂNZĂRII:

TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 427 MP DIN ACTE SI 427 MP DIN MASURATORI, SITUAT ÎN MUNICIPIUL CARACAL, STRADA ARMONIEI, NR. 8, NR. CAD. 53546, JUDEȚUL OLT-DOMENIUL PRIVAT.

Lucrări conexe de interes public necesare funcționării obiectivului.

Funcțiunea dominantă a zonei: zonă preponderent compusă din locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P/P+1E/P+M, cu caracter urban și spații comerciale.

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- instituții și servicii publice;
- spații verzi amenajate;
- activitățile specifice zonei sunt cu caracter economic și de prestări servicii, zona este identificată ca vad comercial și tranzitată de autoturisme, autovehicule de transport marfă și transport persoane.

2. Motivele de ordin financiar

Intenția primăriei **MUNICIPIULUI CARACAL, JUDEȚUL OLT**, este de a obține un preț corespunzător condițiilor de piață pentru proprietatea supusă evaluării, care să aducă venituri bugetului local al municipiului prin crearea unor fonduri suplimentare la bugetul local.

3. Motivele de ordin social și de mediu care justifică vânzarea terenului

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar, social, care impun vânzarea terenului supus evaluării sunt următoarele:

- Legea 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare
 - Codul administrativ OUG 57/2019
 - LEGEA nr. 15 din 9 ianuarie 2003

3.1.1. Administrarea eficientă a domeniului public și privat al Municipiului Caracal, județul Olt pentru atragerea de venituri la bugetul local;

Sunt determinate de asigurarea unei exploatare viabile conforma normelor de mediu pentru proprietatea imobiliară (teren) ce face obiectul **vânzării**.

Realizarea investițiilor necesare satisfacerii obiectului de activitate se vor face cu respectarea prevederilor legale în vigoare privind protecția factorilor de mediu.

Social justificarea vânzării are la bază îmbunătățirea condițiilor de viață asigurate populației, crearea de noi locuri de muncă și a unei concurențe loiale, respectiv și o diversificare a serviciilor către populație.

Cumpărătorul are obligația de a respecta legislația privind protecția mediului.

3.1.2. Terenul este liber de sarcini.

3.1.3. Prin vânzarea terenului propus se mărește gama serviciilor din zonă și de sprijinire a locuitorilor.

Sunt determinate de asigurarea unei exploatare viabile conformă normelor de mediu pentru proprietatea imobiliară (teren) ce face obiectul vânzării.

Social, justificarea vânzării, are la bază îmbunătățirea condițiilor de muncă și viață asigurate populației, crearea de noi locuri de muncă și a unei concurențe loiale, respectiv și o diversificare a serviciilor către populație.

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de vânzare a imobilului și anume:

- aspectele de ordin economic,
- cele de ordin financiar și
- aspectele de ordin social.

Întrucât imobilul supus vânzării nu este situat în interiorul unei arii protejate, nu este necesar obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a **municipiului**, precum și atragerea capitalului public/privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

4. Investiții minime

Având în vedere destinația se considera ca terenul nu necesită lucrări de investiție.

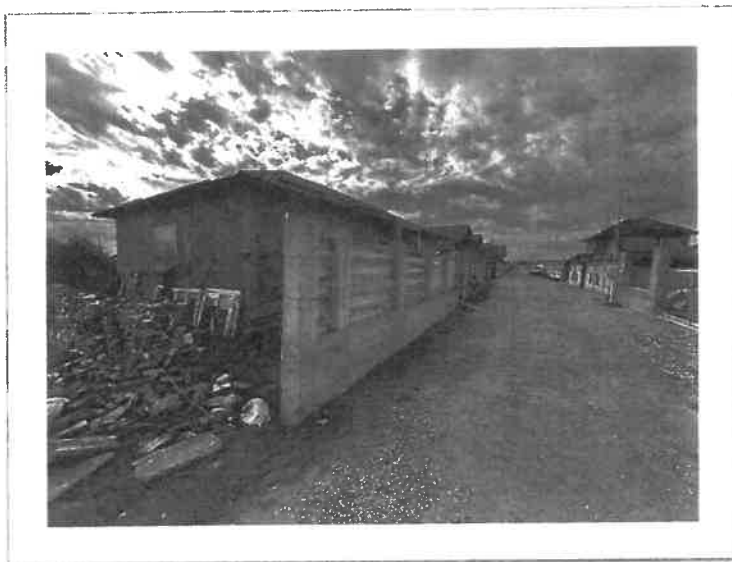
5. Nivelul minim al prețului de vânzare

Estimarea prețului se va face în baza unui raport de evaluare a imobilului elaborat de către un evaluator autorizat care va fi aprobat de către **Consiliul Local al Municipiului Caracal, județul Olt**.

Valoarea **terenului** din raportul de evaluare va reprezenta prețul de pornire al negocierii.

Valoarea estimată a terenului intravilan supus evaluării în suprafață de **427 mp din acte și 427 mp din măsurători, SITUAT ÎN MUNICIPIUL CARACAL, STRADA ARMONIEI, NR. 8, NR. CAD. 53546, JUDEȚUL OLT-DOMENIUL PRIVAT** (preț fără TVA), a fost stabilită pe baza **RAPORTULUI DE EVALUARE**

RAPORT DE EVALUARE



Destinatar : PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL

Client: **PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL**
Proprietar: **PRIMARIA MUNICIPIULUI
CARACAL/CONSILIUL LOCAL CARACAL**

Adresa proprietate: **MUNICIPIUL CARACAL, STRADA
ARMONIEI, NUMARUL 8, JUDEȚUL OLT,
NR. CAD. 53546**




Evaluator: **S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.**

Data Evaluarii (zz.ll.aaaa): 08.04.2024

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarii, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta, în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 500/2011, cu respectarea prevederilor Legii nr. 677/2001.

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	4,9681	08.04.2024
Client (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL/CONSILIUL LOCAL CARACAL			
GUI/CNP CLIENT	4395175			
Proprietar bun imobil (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL-DOMENIUL PRIVAT			
Componenta/suprafete	Teren S (mp)	427 mp din acte si 427 mp din masuratori		
Tip proprietate	Teren intravilan		Tip imobil	Curti constructii
Adresa proprietatii	Strada/Sos. /Bd./Aleea	Armoniei	Numar	8
	Cod postal	235200		
	Localitate	MUNICIPIUL CARACAL	Judet/Sector	OLT
Coordonate geografice	pe axa orizontala		pe axa verticala	
Carte Funciara nr.	53546			
Numar cadastral	53546			
Tip act de proprietate	Hotararea Consiliului Local Caracal nr. 81 din data de 31.08.2006 (document ce nu a fost prezentat);			
Numarul actului de proprietate	81		Data incheierii	31.08.2006
Localizare	Urban			
Zona localitate	Mediana			
Tip zona	Mixta			
Acces teren	o deschidere de 24,49 ml la strada Armoniei			
Grad echipare utilitati	Complet			
Intabulare_Constructie	Nu este cazul.			
Valoarea de Piata TEREN	100.000		LEI	20.000 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:			

Certificare

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 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 semnificative si ipotezele speciale semnificative 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 2024 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC

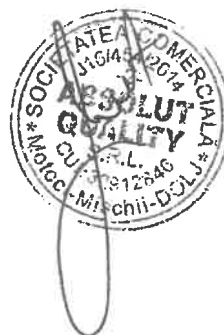
Declar pe proprie raspundere ca nu ma aflu in conflict de interese in raport cu utilizatorul desemnat, nefiind incidente niciunul din cazurile de conflict de interese enumerate mai sus sau alte motive care mi-ar putea afecta imparzialitatea. Prezenta declaratie este data atat in nume propriu, in calitate 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 EPI, EBM, EI

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

Tel. Contact: 0767.857.916



Capitolul I – Termenii de referință ai evaluării

Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: SC ABSOLUT QUALITY SRL membru corporativ ANEVAR, autorizația 0622

Colectivul de evaluatori: evaluatori autorizați, conform certificare

- au competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI)
- speța subiect a evaluării nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști

Independență: Evaluatorii desemnați și membrul corporativ nu au nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării și nici cu utilizatorii desemnați ai evaluării.

Cele de mai sus sunt declarații ale evaluatorului susținute prin elaborarea prezentului raport.

Beneficiarul și destinatarul raportului

Beneficiarul și destinatarul prezentului raport este PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL.

Obiectul evaluării

Obiectul evaluat îl constituie proprietatea tip teren intravilan categoria de folosință curți construcții în suprafața de 427 mp din acte și 427 mp din măsuratori, situat în **MUNICIPIUL CARACAL, STRADA ARMONIEI, NUMARUL 8, JUDEȚUL OLT, NR. CAD. 53546**

Scopul și utilizarea evaluării

Scopul acestui raport este evaluarea pentru informarea beneficiarului în vederea vânzării.

Data evaluării

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de **08.04.2024** data la care se considera valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspecției (zz.ll.aaaa): 08.04.2024

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): 08.04.2024

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=4,9681 LEI

Tipul valorii estimat - Definiția valorii

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

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

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

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

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

SEV 105 Abordari si metode de evaluare

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- Analiza documentelor primite de la client:
 - documente juridice, documente cadastrale și urbanistice, planuri și schițe, altele etc.
- Analiza datelor preluate cu ocazia inspecției:
 - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.
 - nu am primit documente suplimentare de la client;
- Analiza pieței specifice
 - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări proprietăți imobiliare etc)
 - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.

Pentru edificarea sa primară, evaluatorul a considerat că destinatarul, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția sa toate documentele necesare/solicitate.

Restricții documentare

- Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de inexistența unor situații atipice ce ar îngreuna lucrările comparativ cu cerințele normale pentru zonă;
- Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am constatat la inspecție ca sunt existente la limita proprietatii– energie electrica, apa, canalizare, gaze;

Lipsa informațiilor de mai sus:

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

Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

Documente avute la dispozitie

- Documente juridice:
 - Extras de carte funciara nr. cerere 37235 din 28.03.2024.
 - Hotararea Consiliului Local Caracal nr. 33 din data de 14.02.2024;
 - Incheiere nr. 11286 din data de 30.01.2024;
 - Extras de carte funciara nr. cerere 11286 din 30.01.2024.
 - Proces verbal de receptie partiala nr. 1 din data de 24.10.2023;
 - Certificat de atestare a stadiului realizarii constructiei nr. 2076 din 29.02.2024;
 - Act aditional nr. 1 la contractul de comodat nr. 22 din data de 07.08.2017;
 - Contract de comodat nr. 22 din data de 07.08.2017;
 - Contract de concesiune nr. 21 din data de 07.08.2017;
 - Proces verbal de predare-primire nr. 22807 din data de 14.06.2017;
 - Documentații urbanistice și topo-cadastrale:
 - Plan de amplasament si delimitare a imobilului.
- Alte documente: Nu este cazul.

Documente/Informații preluate din terțe surse

- Informații privind identificare și localizare
 - *Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)*
 - *Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la client;*
- Informații privind piața specifică²:
 - *Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:*
 - ☞ *olx.ro*
 - ☞ *lajumate.ro*
 - *Portaluri electronice ale agențiilor imobiliare locale:*
 - ☞ *imobiliare.ro*
 - ☞ *altele (a se vedea Anexa –Extras din analiza de piață)*
 - *Arhiva de lucrări a evaluatorului*
 - ☞ *Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.*
 - ☞ *Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică*
 - *Publicații și studii de specialitate*
 - ☞ *Revista „VALOAREA (..)” –publicație periodică ANEVAR*
 - ☞ *Studii ale companiilor specializate în analiza piețelor imobiliare naționale (publicații tip „market research”)*
 - ☞ *După caz: Tranzacții (contracte de vânzare-cumpărare cunoscute) care, pentru confidențialitate, sunt păstrate în arhiva evaluatorului, dar dacă au fost invocate, la solicitarea destinatarului vor fi prezentate și acestuia, care își va asuma și el confidențialitatea necesară;*

Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

Ipoteze reieșite din instrucțiuni de evaluare

Nu este cazul.

²informații privind oferte vânzări închirieri și altele

În cazul terenurilor:

- Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile;
- Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative;

În speța de față este aplicată:

- Comparația directă ;

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 documentele³ 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 semnificative”, precum și capitolul „Dimensiuni de calcul”;
 - ✓ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către finanțator și utilizate cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică ”luată în calcul” (avută în vedere) și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport;
Nu am analizat istoricul dobândirii terenului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport.
Nu am fost informați despre eventuale litigii pe rol în cadrul, sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat și nu am primit nici un fel de instrucțiuni în acest sens;
 - ✓ **TRANSFERUL IPOTETIC** Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se tranzacționează ca fiind neocupată și că, împreună cu terenul subiect, se atașează și documentația și 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 client, sau asimilate celor constatate ansamblului accesibil;
Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă,

³Echivalate a fi emise de către persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări despecialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii.

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, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de:
 - ✓ inexistența unor situații atipice ce ar impune soluțiile tehnice atipice tehnologice și/sau de cost, dezvoltarea fiind în parametri normali de construire și edificare.
 - ✓ A se vedea și ipotezele speciale semnificative desprinse/elaborate pe această temă
- VECINĂTĂȚI IMEDIATE Nu am considerat o redezvoltare viitoare a vecinătăților imediate, care preponderent sunt ocupate 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;
- ALTE DATE Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței/apariției și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință a căror influență poate să fie importantă;
- CONSULTANȚĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Ipoteze speciale semnificative și particulare

În cazul de față ipoteze speciale semnificative⁴, care se alătură celorlalte descrise pe parcurs sunt: Nu este cazul.

Efectul ipotezelor adoptate

Clientul este conștient cu privire la efectul ipotezelor semnificative și ipotezelor speciale semnificative⁵, însușindu-și-le integral și în cunoștință de cauză, considerându-le rezonabile și să fie relevante.

Evaluatorul stă la dispoziția clientului pentru a explica (anterior fructificării) orice nelămurire legată de acestea, sau în a prezenta orice risc provenit din neîndeplinirea ipotezelor.

⁴Subliniază utilizatorului evaluării faptul că (se presupun situații care diferă de cele existente la data evaluării cum ar fi):

☞ o concluzie asupra valorii este condiționată de o schimbare în situațiile curente, sau că
☞ aceasta reflectă un punct de vedere care ar putea să nu fie luat în considerare, în general, de către participanții de pe piață, la data evaluării.

⁵utilizate adesea pentru a descrie efectul unor modificări posibile ale valorii unui activ

Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și numai pentru scopul prezentului raport.

Totodată, valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele semnificative și speciale semnificative și celelalte limitări prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului clientul își asumă și confirmă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite, asumându-și responsabilitatea integrală și conștientă pentru o eventuală inducere în eroare sau viciere a rezultatelor;

Prezentul raport (și/sau părți ale lui) poate fi utilizat/fructificat numai după îndeplinirea tuturor obligațiilor contractuale de către client și confirmarea/însușirea (certificarea și agreerea) de către cei care au furnizat informații a datelor/documentelor la care noi am făcut referire a fi primite de evaluator.

Fructificare valori

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și numai în ipotezele menționate, fiind eronat utilizată dacă se aplică altor drepturi/ipoteze/premise, scopuri, șamd.;

Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare⁶ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Chiar și eventuale alocările nu trebuie privite ca și cum reprezintă valori de piață a componentelor sau fracțiunilor/diviziunilor.

Restricții de utilizarea, difuzare și publicare

Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent.

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt confidențiale și sunt proprietatea intelectuală a evaluatorului. Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al „SC ABSOLUT QUALITY SRL” și al clientului.

Clauză de nepublicare

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt strict confidențiale.

Prezentul raport este strict confidențial și nu poate fi transmis terților fără acordul scris și prealabil al evaluatorului. Intrarea în posesia unei copii și/sau a variantei electronice a acestui raport, sau a unor părți din acesta nu implică dreptul de publicare/transmitere a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, nici pentru scopul declarat și nici pentru alt scop, în nici o circumstanță. Transmiterea către terții neautorizați a raportului (sau a unor părți a lui)

⁶Orice eventuală alocare/fragmentare scriptică de cotații pe componente (fizice, juridice, sau de altă natură) este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport.

este posibilă de sancțiuni, conform legii.

Descrierea raportului

Prin comanda nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit. În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103- Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării. Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103- Raportare convenite în prealabil cu clientul⁷. Se consideră că utilizatorul care citește prezentul raport are acces și la anexele sale (distincte⁸) menționate la capitolul final, la trimerile de documentare făcute și/sau corespondența purtată cu destinatar unic, de la primirea comenzii până la predarea raportului.

Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat

Identificarea și descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.

Imobil de tip teren intravilan categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 427 mp din acte si 427 mp din masuratori, identificat cu numarul cadastral 53546, apartinand PRIMARIEI MUNICIPIULUI CARACAL, domeniul privat, dobandita prin lege in baza Hotararii Consiliului Local al Municipiului Caracal nr. 81 din 31.08.2006.

Accesul la proprietate

O deschidere de 24,49 ml la strada Armoniei.

Utilizare existenta la data evaluarii: rezidential.

Diferente identificare intre situatia existenta si documente : nu este cazul.

Situația juridică

☞ Teren identificat prin:

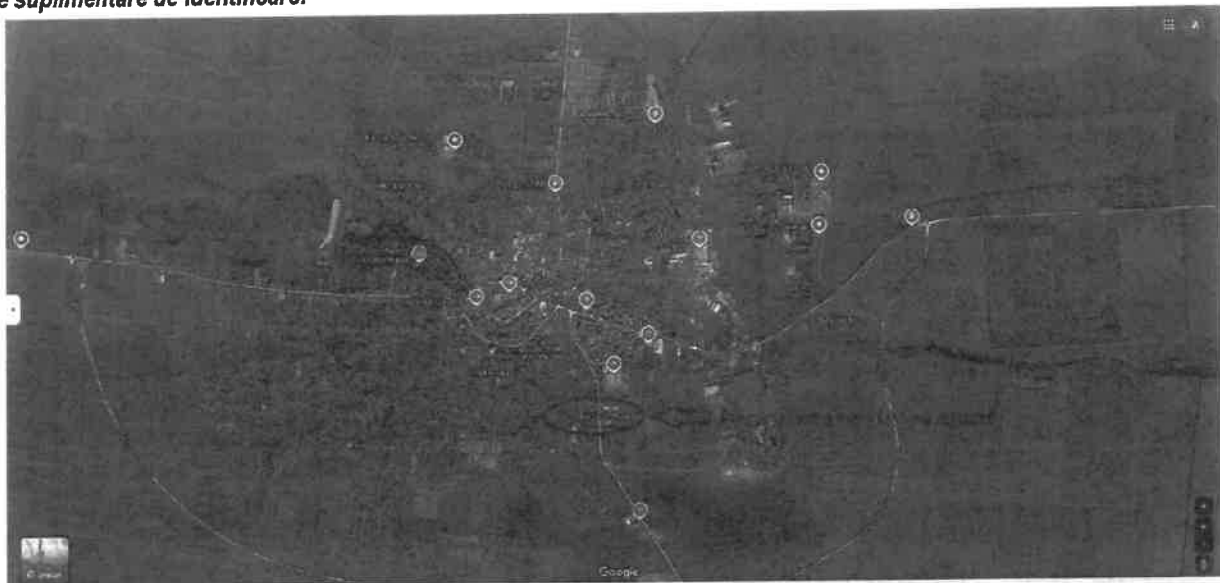
Numar Cadastral 53546 427 mp din acte si 427 mp din masuratori

⁷Alte decât tipizarea raportului conform celor convenite

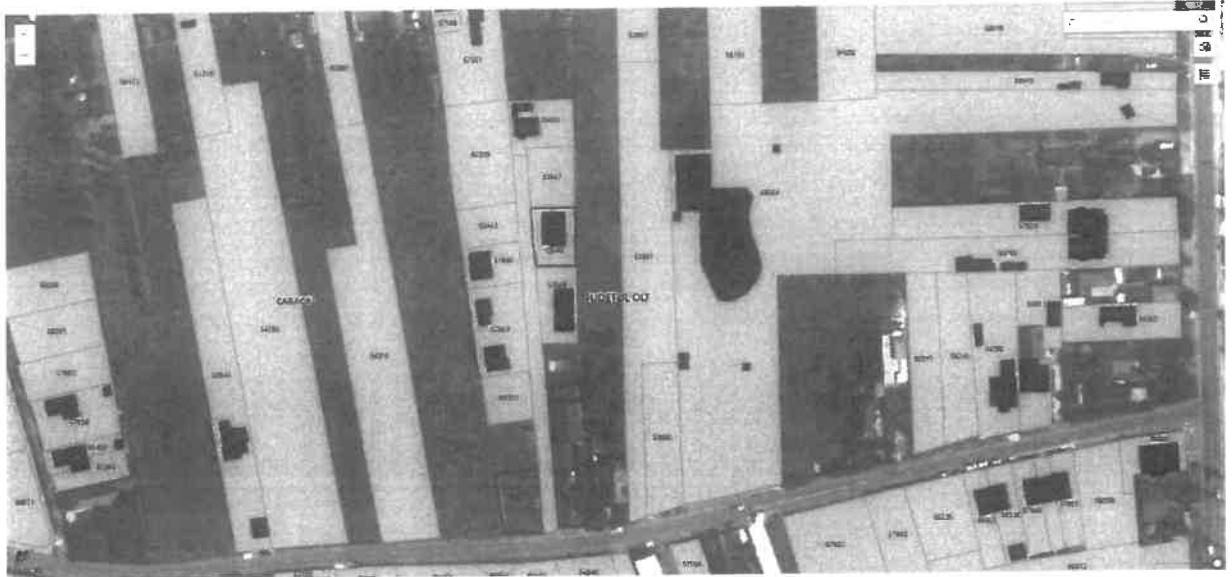
⁸Defalcate pe două canale de informare:

- primară de la finanțator, și, după caz
- secundară primite după efectuarea inspecției

Elemente suplimentare de identificare:







Istoricul și utilizare

Utilizări (construite) anterioare ale terenului: nu se cunosc.

Dotare utilitară este sistematizată.

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

Fisa tehnica teren

PARAMETRU	DESCRIERE	
1. SUPRAFATA	<ul style="list-style-type: none"> ○ Teren, S =427 mp din acte si 427 mp din masuratori proprietate exclusiva 	
2. Identificare AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ○ Dupa indicatiile reprezentantului proprietarului si http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html 	
3. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE	Reteaua urbana:	
	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	Proprietatea subiect are deschidere la drum public de 24,49 ml la strada Armoniei;	
5. GEOMETRIA TERENULUI	<ul style="list-style-type: none"> ○ Forma terenului: regulata; ○ Deschidere la strada: 24,49 ml la strada Armoniei; ○ 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 mediana a Municipiului Caracal, strada Armoniei, zona mixta, rezidentiala si comerciala
8. INDICATORI URBANISTICI	<ul style="list-style-type: none"> o Aprobări teren: No Info
9. INCLINARE	<ul style="list-style-type: none"> o Plan;
10. DATE DIN CERTIFICATUL DE URBANISM	<ul style="list-style-type: none"> o Regim juridic: teren aparținând domeniului privat al Municipiului Caracal o Regim economic: intravilan curți construcții o Suprafața teren: 427 mp din acte și 427 mp din măsurători;

Situatia juridica

La data evaluării, proprietatea imobiliară, se afla în posesia **PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL/CONSILIUL LOCAL CARACAL**.

Carte Funciara nr. : 53546 UAT CARACAL;

Numar cadastral : 53546 ;

Dreptul de proprietate : Deplin

Documente care au stat la baza raportului de evaluare:

- o Documente juridice:
 - Extras de carte funciara nr. cerere 37235 din 28.03.2024.
 - Hotararea Consiliului Local Caracal nr. 33 din data de 14.02.2024;
 - Incheiere nr. 11286 din data de 30.01.2024;
 - Extras de carte funciara nr. cerere 11286 din 30.01.2024.
 - Proces verbal de receptie partiala nr. 1 din data de 24.10.2023;
 - Certificat de atestare a stadiului realizarii constructiei nr. 2076 din 29.02.2024;
 - Act aditional nr. 1 la contractul de comodat nr. 22 din data de 07.08.2017;
 - Contract de comodat nr. 22 din data de 07.08.2017;
 - Contract de concesiune nr. 21 din data de 07.08.2017;
 - Proces verbal de predare-primire nr. 22807 din data de 14.06.2017;
 - o Documentații urbanistice și topo-cadastrale:
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului.
- Alte documente: Nu este cazul.

Descrierea amplasamentului (zona și localizarea)

Terenul este amplasat în zona mediana a Municipiului Caracal, strada Armoniei, nr. 8, județ Olt, în imediata vecinătate a strazii Targu Nou, zona rezidentiala și comerciala.

Caracal este un municipiu în județul Olt, Oltenia, România. Este fosta reședință a județului Romanați. Teritoriul administrativ al municipiului are o suprafață de 7.472 hectare, iar populația este de 30.954 locuitori.

Municipiul Caracal este situat la intersecția DN6 (București – Craiova - Timișoara, E70) cu drumurile naționale Corabia – Râmnicu Vâlcea – Sibiu (DN54, DN64) beneficiind în același timp și de un important nod de cale ferată care completează transportul rutier cu cel feroviar. Are o poziție geografică ce îl situează la 40 km de portul fluvial Corabia, la 55 km de aeroportul Craiova și, beneficiind de rețeaua feroviară, se justifică dezvoltarea rețelei de drumuri naționale și județene.

Municipiul Caracal este situat în sudul țării, la vest de Olt, la intersecția paralelei 44"7' latitudine nordică cu meridianul de 24"21' longitudine estică. Este așezat la marginea răsăriteană a Câmpiei Romanișilor, la contactul dintre subdiviziunile acesteia, Câmpul Înalt Leu-Rotunda și terasa Caracal.

În subteran, este străbătut de râul Gologan. În afară de valea pârâului Gologan, mai există încă o apă curgătoare, sub denumirea de Valea Torentului. Această vale puțin adâncită (6 - 8m), vine dinspre vestul orașului, traversează șoseaua Celaru și se desfășoară de-a lungul străzii Mărăști, prelungindu-se până la valea Gologanului. După cum numele îi spune, valea este seacă, având apă numai în timpul ploilor torențiale.

Caracalul este împrejmuit de pădurile de la Comanca, Fărcașele, Hotărani și Reșca. Zona geografică în care se află orașul Caracal are un climat temperat continental, cu ușoare influențe submediteraneene. Plantele din această zonă sunt specifice arealului stepei, înlocuite în prezent, aproape în totalitate, de culturi agricole. Vegetația naturală (spontană) din zona Caracal se încadrează în asociația de silvostepă (pajiște alternând cu pădure), în partea sudică și vestică și de luncă pe valea Tesluiului și Oltului.

Fauna este cea caracteristică stepei și silvostepei.

Tip Localitate: Urban

Zona Localitate: Median

Tip zona: Mixt

Denumire cartier/ansamblu rezidențial/ Zona: zona mediana a Municipiului Caracal, strada Armoniei, nr. 8;

Mijloace de transport in comun: autobuze, microbuze;

Puncte de interes in imediata vecinatate: Kaufland, Imperium Pool&Club, Statia de Meteorologie Caracal, Roma Events;

Capitolul III – Analiza pietei imobiliare

1. proces în șase pași:

- | | |
|---------|--|
| Pasul 1 | Definirea produsului imobiliar |
| Pasul 2 | Delimitarea pieței specifice |
| Pasul 3 | Analiza cererii |
| Pasul 4 | Analiza ofertei |
| Pasul 5 | Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă |
| Pasul 6 | Previziunea absorbției proprietății subiect în piață |

- | | |
|---------|--------------------------------|
| Pasul 1 | Definirea produsului imobiliar |
|---------|--------------------------------|

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

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

- ✓ Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si comparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobandile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietate imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta;
- ✓ oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; comparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

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

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (comerciale, rezidentiale, agricole, speciale).

Definirea produsului imobiliar - analiza productivității proprietății.

In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare. Acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale si fizice ale proprietatii imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia ca proprietatea supusa evaluării este una de tip:

- Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului este de tip teren.
- Subpiata – terenuri intravilane.
- Utilizările potențiale ale proprietății sunt: **rezidential**

Concluzie: Din analiza trendului pieței am constatat că cererea existentă este îndreptată către utilizarea rezidentiala

Pasul 2: Delimitarea pieței specifice - aria pieței și aria competitivă.

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare a proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat. Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizați o serie de factori.

Tipul proprietatii imobiliare:

- Tip: terenuri intravilane.
- Caracteristicile proprietatii imobiliare:
 - Modul de ocupare/utilizare - în majoritatea cazurilor acest tip de proprietate este ocupată de construcții vechi rezidențiale;
 - Baza de clienți (potențialii utilizatori) - persoane fizice sau societăți comerciale.
 - Calitatea construcției: nu este cazul
 - Caracteristicile dotarilor: terenuri cât mai plane și nepoluate;
 - Design-ul și funcționalitatea: adecvate acestui tip de utilizare;
- Aria pieței: locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substituite, oferite spre vânzare în zona mediană a Municipiului Caracal.
- Proprietăți substituite disponibile: au fost identificate proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită.

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică este cea a proprietăților de tip terenuri intravilane, situate în zona mediană a Municipiului Caracal și similară cu posibilități de dezvoltare rezidențială.

Piața specifică

Proprietatea supusă evaluării este un teren intravilan, amplasat în zona mediană a Municipiului Caracal. Având în vedere cele prezentate anterior, **piața imobiliară specifică poate fi considerată piața proprietăților rezidențiale, piața a cărei arie geografică se întinde în zona mediană a Municipiului Caracal.**

Oferta

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa / închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare / închiriere, doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare / închiriere, care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește ofertă competitivă.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Deși există loc pentru noi surprize negative, economia României pare să fie poziționată decent la începutul anului 2023 și nu se întrevide nicio recesiune în clipa de față. Având în vedere că numărul de angajați se află la un nivel maxim de mai bine de două decenii, iar companiile continuă să se extindă, cheltuielile de consum ar trebui să rămână stabile, întrucât o piață a forței de muncă cu o ofertă limitată ar trebui să stimuleze creșterea salariilor. De ajutor ar fi și o majorare substanțială a salariului minim.

Șanse de creștere pe termen lung

Pe măsură ce sferile globale de influență se remodelează, regiunea Europei Centrale și de Est a devenit una dintre cele mai importante la nivel global. Acest lucru ar trebui să deschidă posibilitatea unei creșteri puternice pe termen lung pentru România, care este membră a NATO și a UE, dar are și alte avantaje economice, cum ar fi decalajul semnificativ dintre costurile forței de muncă și nivelul producției pe cap de locuitor.

Achizițiile de terenuri, mult mai oportuniste

După câțiva ani foarte buni pentru activitatea de dezvoltări imobiliare, urmează o perioadă cu un volum de livrări mai slab, pe fondul costurilor de construcție mai ridicate și al incertitudinilor politice și economice. „Astfel,

dezvoltatorii vor deveni probabil din ce în ce mai prudenți în ceea ce privește viitorul. Ca urmare, achizițiile de terenuri vor deveni mult mai oportuniste, ceea ce înseamnă că investitorii se vor concentra din ce în ce mai mult pe tranzacții care implică terenuri excepționale sau pe cele cu un preț atractiv. În plus, problemele din București legate de urbanism înseamnă că potențialii cumpărători vor prefera să evite în continuare terenurile fără autorizație pentru a nu rămâne blocați pe termen lung”, notează consultanții Colliers. Aceste condiții pot exercita o presiune de scădere a prețurilor, cu mențiunea că aceasta nu se va aplica în cazul celor mai bune terenuri, care probabil vor beneficia în continuare de o cerere susținută.

Pretul este invers proportional cu suprafata, cu cat suprafata este mai mare, cu atat pretul este mai mic.

Oferta de imobile similare este medie. Există imobile similare.

Oferta de vânzare este extrem de limitată și este constituită din terenuri în general ocupate de construcții vechi rezidențiale.

În urma analizei pietei imobiliare în zona au fost identificate proprietăți comparabile, rezultând un interval de valori cuprins între:

Minim: 35 euro/mp

Maxim: 55 euro/mp

Echilibrul pietei

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietățile imobiliare competitive - oferta - și putem înțelege avantajele / dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători - cererea.

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea - solvabilă și probabilă - și oferta concurențială de pe piața analizată - curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru / dezechilibru, care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- În ce privește vânzarea - piața este caracterizată printr-o cerere medie. O astfel de piață este uneori numită piață a vânzătorilor, întrucât vânzătorii pot obține preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile. Acela care deține proprietatea „impune” pretul.
- În cazul proprietății evaluate există un număr mediu de proprietăți cu o atractivitate egală.

6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă.

Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține la același nivel pe termen scurt și mediu.

Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare

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.”

Analiza CMBU va oferi raspunsuri mai multor intrebari, avand in vedere potentialul lotului existent, va indica intensitatea cu care se poate utiliza dar si cea existenta. In cazuri mai dificile se impune o analiza CMBU care sa asigure un raspuns pertinent si plauzibil.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata.

Cea mai buna utilizare -definitie : *utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care ar trebui sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisibila legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.*

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

- cea mai buna utilizare a terenului liber.
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

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

- permisibila legal;
- posibila fizic;
- fezabila financiar;
- maxim profitabila.

La baza analizelor CMBU stau doua concepte: probabilitate rezonabila si fundamentare adecvata.

Aplicarea celor 4 teste implica o analiza de tip calitativ in urma carora rezultatele vor confirma cea mai buna utilizare a terenului analizat.

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere, dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

1. Permisibilitatea legala
2. Posibilitatea fizica a terenului
3. Fezabilitatea proiectului.
4. Testul productivitatii maxime a terenului ca fiind liber.

Utilizarile probabile in mod rezonabil

Analizand vecinatatile, climatul economic, trendul dezvoltarii din ultimii ani din zona analizata, se observa o crestere a investitiilor rezidentiale. Exista cerere pe piata pentru acest tip de proprietati si realizarea acestora are un grad ridicat de probabilitate.

Permisa legal – in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului.

Fizic posibila – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastru naturale, poate afecta utilizările unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizari ale proprietatilor cum ar fi: cladiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, conditiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerata mai buna.

Caracteristicile fizice ale terenului permit dezvoltarea rezidentiala. Terenul are forma regulata.

Utilizari fizic posibil : rezidential-da

Fezabila financiar – toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiara, evaluatorul estimeaza veniturile generate de proprietate, scazand din ele cheltuielile de exploatare inclusive impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. Dupa aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata atunci utilizarea este fezabila.

In tabelul urmatoare sunt prezentate utilizarile alternative ale terenului in general:

		Utilizari alternative ale terenului
1	Comercial: prestari servicii	Nu
2	Rezidential	Da

3	Industrial	Nu
---	------------	----

Maxim productiva – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru acea utilizare. Valoarea reziduala a terenului se poate determina estimand valoarea utilizarii propuse (teren si constructie) si scazand costul materialelor, manoperei, regiei si capitalului necesare realizarii constructiei.

Concluzii :

Cea mai buna utilizare potentiala a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung si se presupune ca va ramane aceeasi pe durata de viata economica sau utila a constructiilor, construit.

Se considera utilizarea rezidentiala fiind singura utilizare permisa legal, este fizic posibila si maxim productiva.

Utilizarea poate fi realizata imediat se poate mentine pe termen lung.

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/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 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 pct. 39, 74, 75, etc. din 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.

În general proprietarii solicită prețuri ce depășesc limita fezabilității astfel ca o negociere adecvată poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzacție a terenului/proprietății. Motivatia 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.

Negocierea poate fi mai mare în funcție de motivatia vânzării. Prețul de ofertă nu este egal cu cel de tranzacționare decât în cazuri distincte. Sunt excluse tranzacțiile subiective bazate pe motivații diferite ale vânzării și cumpărării.

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 prețul pieței sau sub nivelul pieței.

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 prețul cât și tranzacțiile în sine.

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

EVALUAREA TERENULUI

Metodologie:

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

Metodele⁹ de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

Comparația directă¹⁰

Metode alternative¹¹

Particularități de definire teren

Terenul are caracteristici favorabile prezentate anterior.

Dimensiunea și forma, precum și vecinătățile sunt atribute favorabile.

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

⁹ Recomandate și de GEV 630

¹⁰ Este cea mai utilizată și cea mai adecvată metodă

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

¹¹ 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

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 transmise¹², condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea¹³.

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 medii, ca cel subiect, cu potențial de dezvoltare nerestrictiv; situate în zona mediana a Municipiului Caracal,

putem defini:

astfel de terenuri libere sunt rare pe piață,

Astfel, în cadrul analizei de piață și a selecție 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.

¹²Inclusiv restricții legale

¹³Inclusiv CMBU, prin diferențele legate de optimizarea utilizării

Comparabile utilizate

COMPARABILE TEREN

COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-pentru-constructii-IDg0sHn.html>



PRIVAT ⓘ



uta constantin

Pe OLX din octombrie 2013

Activ pe 03 aprilie 2024

Trimite mesaj

☎ 076 747 5141

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Caracal,
Ok



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Teren pentru construcții.

36 500 €

 Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 677 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

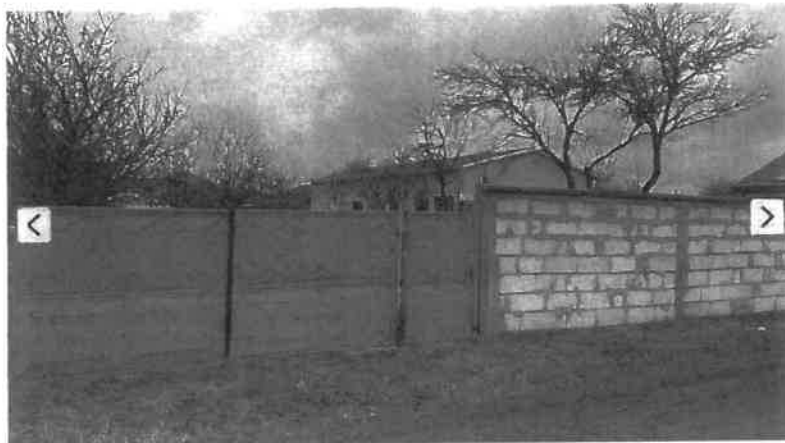
DESCRIERE

De vânzare două terenuri intravilane a câte 677mp, 15,5m și 19,5m lățime, lungime 44.3m, strada Măceșului. Apa și Canalul băgate pe ambele terenuri, gazele și curentul sunt la poarta, strada este asfaltată, suprafața totală 1353mp, 35m deschidere totală. Terenurile sunt pe teren drept nu în pantă și se află între case, nu în câmp. Certificat urbanism P+2, prețul se negociază la fața locului.

Teren intravilan, amplasat în Municipiul Caracal, strada Macesului, nr. 28, suprafața 677 mp, deschidere 15.5 ml, acces drum asfaltat, energie electrică, apă, canalizare, gaze.

Comparabila 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-caracal-cca-800-m2-IDI6Ofz.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=2>



PRIVAT ⓘ



denis.andrei.iliescu

Pe OLX din aprilie 2020

Activ pe 17 martie 2024

Trimite mesaj

☎ 074 557 2571

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Caracal,
Olt



DREPTURILE CONSUMATORILOR

teren de vanzare in caracal cca 800 m2

40 000 € Prețul e negociabil

📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 800 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren de vanzare în Caracal cu toate utilitățile.

Terenul se afla pe strada Targul nou.

Teren intravilan in suprafata de 800 mp, localizat in Municipiul Caracal, Strada Targu Nou, toate utilitatile, 50 euro/mp, drum pietruit;

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-IDhRiDk.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>



PRIVAT ⓘ



Denisa

Pe OLX din ianuarie 2020

Activ pe 31 martie 2024

Trimite mesaj

☎ 076 597 3735

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Caracal, Olt



RM
KM

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Teren intravilan de vanzare

28 000 € Prețul e negociabil

📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 769 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan, suprafață de 769 mp situat pe strada Răsurii, nr. 2 C, Caracal, Olt. Terenul este împrejmuit cu gard, are porți din fier, deține partida la CAO.

Dețin cadastru.

Relații la nr. de telefon 07*****35

Teren intravilan, amplasat in Municipiul Caracal, strada Rasurii, nr. 2C, suprafata 769 mp, deschidere 10.5 ml, acces drum pietruit, energie electrica, apa, canalizare, gaze in apropiere.

Comparabila 4

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-1118-mp-strada-neagoe-basarab-IDI7fKv.html>



PRIVAT ⓘ



Claudiu

Pe OLX din octombrie 2020

Activ pe 18 martie 2024

Trimite mesaj

☎ 077 050 4335

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Caracal,
OK



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Vând teren 1118 mp Strada Neagoe Basarab

50 000 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 1118 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan de 1118 m situat în cartierul Bold, strada Neagoe Basarab. Dispune de toate utilitățile la strada, gaz, canalizare, curent și apă.

Teren intravilan in suprafata de 1.118 mp, deschidere de 15 ml, toate utilitatile, drum asfaltat, strada Neagoe Basarab.

ANEXA DE CALCUL

08.04.2024		ANEXA A			
EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHE DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
Suprafata teren (mp)	427 mp	677 mp	800 mp	769 mp	1.118 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		53,9 €/mp	50,0 €/mp	36,4 €/mp	44,7 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere din piata specifica (%)		-10%	-10%	-3%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-5,4	-5,0	-1,1	-2,2
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		48,5 €/mp	45,0 €/mp	35,3 €/mp	42,5 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (€/mp)		48,5 €/mp	45,0 €/mp	35,3 €/mp	42,5 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	Similar	Similar	Similar	Similar
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		48,5 €/mp	45,0 €/mp	35,3 €/mp	42,5 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		48,5 €/mp	45,0 €/mp	35,3 €/mp	42,5 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		48,5 €/mp	45,0 €/mp	35,3 €/mp	42,5 €/mp
CONDITII DE PIATA	Aprilie 2024	Aprilie 2024	Aprilie 2024	Aprilie 2024	Aprilie 2024
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (€/mp)		48,5 €/mp	45,0 €/mp	35,3 €/mp	42,5 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	Municipiul Caracal, strada Armoniei, nr. 8, judet	Municipiul Caracal, strada Măceşului nr. 28,	Municipiul Caracal, strada Târgul Nou, judetul Olt	Municipiul Caracal, strada Răsurii, nr. 2C, judetul	Municipiul Caracal, strada Neagoe Basarab, judetul Olt

	Olt	judetul Olt		Olt	
Comparativ cu subiectul		similar	similar	inferior	inferior
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	20%	20%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	7,1	8,5
PRET AJUSTAT (€/mp)		48,5 €/mp	45,0 €/mp	42,4 €/mp	51,0 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
Suprafata teren.(mp)	427 mp	677 mp	800 mp	769 mp	1,118 mp
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (€/mp)		48,5 €/mp	45,0 €/mp	42,4 €/mp	51,0 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	Intravilan, Curti Constructii	Intravilan, Curti Constructii	Intravilan, Curti Constructii	Intravilan, Curti Constructii	Intravilan, Curti Constructii
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (€/mp)		48,5 €/mp	45,0 €/mp	42,4 €/mp	51,0 €/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Strada pietruita	Strada asfaltata	Strada pietruita	Strada pietruita	Strada asfaltata
Cuquantum Ajustare %		-10%	0%	0%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-4,9	0,0	0,0	-5,1
Pret ajustat (€/mp)		43,7 €/mp	45,0 €/mp	42,4 €/mp	45,9 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (€/mp)		43,7 €/mp	45,0 €/mp	42,4 €/mp	45,9 €/mp
FORMA IN PLAN&DESIDERE	forma regulata, o deschidere de 24,49 ml	forma regulata, o deschidere de 15,5 ml	forma regulata, o deschidere de 13,24 ml	forma regulata, o deschidere de 10,5 ml	forma regulata, o deschidere de 15 ml
Cuquantum Ajustare %		5%	5%	5%	5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		2,4	2,3	2,1	2,5
Pret ajustat (€/mp)		46,1 €/mp	47,3 €/mp	44,5 €/mp	48,4 €/mp
Utilitati	energie electrica, apa, canalizare si gaze	energie electrica, apa, canalizare, gaze	energie electrica, apa, canalizare, gaze	energie electrica, apa, canalizare, gaze la distanta	energie electrica, apa, canalizare, gaze
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	3%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	1,3	0,0
Pret ajustat (€/mp)		46,1 €/mp	47,3 €/mp	45,8 €/mp	48,4 €/mp
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren constructibil	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu

Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (€/mp)		46,1 €/mp	47,3 €/mp	45,8 €/mp	48,4 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		46,1 €/mp	47,3 €/mp	45,8 €/mp	48,4 €/mp
Ajustare neta		-2,4	2,3	10,5	5,9
Ajustare neta (%)		-5,00%	5,00%	29,60%	14,00%
Ajustare bruta		7,3	2,3	10,5	16,1
Valoare unitara estimata (euro/mp)	47,3 €/mp	15,00%	5,00%	29,60%	38,00%
ajustare minima	5,0%				
valoare euro rotunjita		20.176 €		4,9681 lei	
valoare lei rotunjita		100.200 lei			
Suprafata teren curti constructii =	427,00	mp			
<i>Valoare teren curti constructii =</i>	<i>20.176</i>	<i>EURO</i>			
Valoare totala teren	20.000	Euro			
Valoare totala teren	100.000	LEI			
Conform GEV630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila 2, care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.					
Aceasta ajustare a comparabilelor (3-10%) nu este element de comparatie, ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).					
Explicatii ajustari:					
Localizare: S-au aplicat ajustari pozitive la comparabilele 3 si 4, acestea fiind amplasate intr-o zona mai putin buna, proprietatea evaluata fiind amplasata intr-o zona mai buna;					
Caracteristici fizice (suprafata): Nu s-au aplicat ajustari.					
Utilitati: S-au aplicat ajustari pozitive la comparabila 3, aceasta avand utilitatile in apropiere;					
Deschidere: S-au aplicat ajustari pozitive de 5% pentru toate comparabilele, intrucat au deschiderea mai mica.					
TOPOGRAFIE/RELIEF: Nu s-au aplicat ajustari.					
AMENAJARI EXTERIOARE: S-au aplicat ajustari negative pentru comparabilele 1 si 4 intrucat accesul se realizeaza din drum public asfaltat, ceea ce reprezinta un avantaj pe piata.					
	SUBIECT	COMPARABILE			
terenuri	Municipiul Caracal, strada Armoniei, nr.	Municipiul Caracal, strada Măceşului	Municipiul Caracal, strada Târgul Nou, judetul Olt	Municipiul Caracal, strada Răsarii, nr. 2C, judetul	Municipiul Caracal, strada Neagoe Basarab,

	8, judet Olt	nr. 28, judetul Olt		Olt	judetul Olt
suprafata (mp)	427 mp	677 mp	800 mp	769 mp	1.118 mp
pret (oferta) /(euro/mp)		54 €/mp	50 €/mp	36 €/mp	45 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	Intravilan, Curti Constructii	Intravilan, Curti Constructii	Intravilan, Curti Constructii	Intravilan, Curti Constructii	Intravilan, Curti Constructii
Utilitati	energie electrica, apa, canalizare si gaze	energie electrica, apa, canalizare, gaze	energie electrica, apa, canalizare, gaze	energie electrica, apa, canalizare, gaze la distanta	energie electrica, apa, canalizare, gaze
FORMA IN PLAN&DESCRIERE	forma regulata, o deschidere de 24,49 ml	forma regulata, o deschidere de 15,5 ml	forma regulata, o deschidere de 13,24 ml	forma regulata, o deschidere de 10,5 ml	forma regulata, o deschidere de 15 ml
Localizare	Municipiul Caracal, strada Armoniei, nr. 8, judet Olt	Municipiul Caracal, strada Măceşului nr. 28, judetul Olt	Municipiul Caracal, strada Târgul Nou, judetul Olt	Municipiul Caracal, strada Răsurii, nr. 2C, judetul Olt	Municipiul Caracal, strada Neagoe Basarab, judetul Olt

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.

Capitolul V – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

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

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

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ESTE:

20.000	Euro
100.000	LEI

Valoarea prezentata nu este influentata de T.V.A.

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia: Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile

Cantitatea de informatii: la tehnica comparatiei vanzarilor s-au folosit date de piata, pe care le consideram relevante pentru aceasta abordare

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

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

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare si scopul prezentului raport. Daca acesta se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

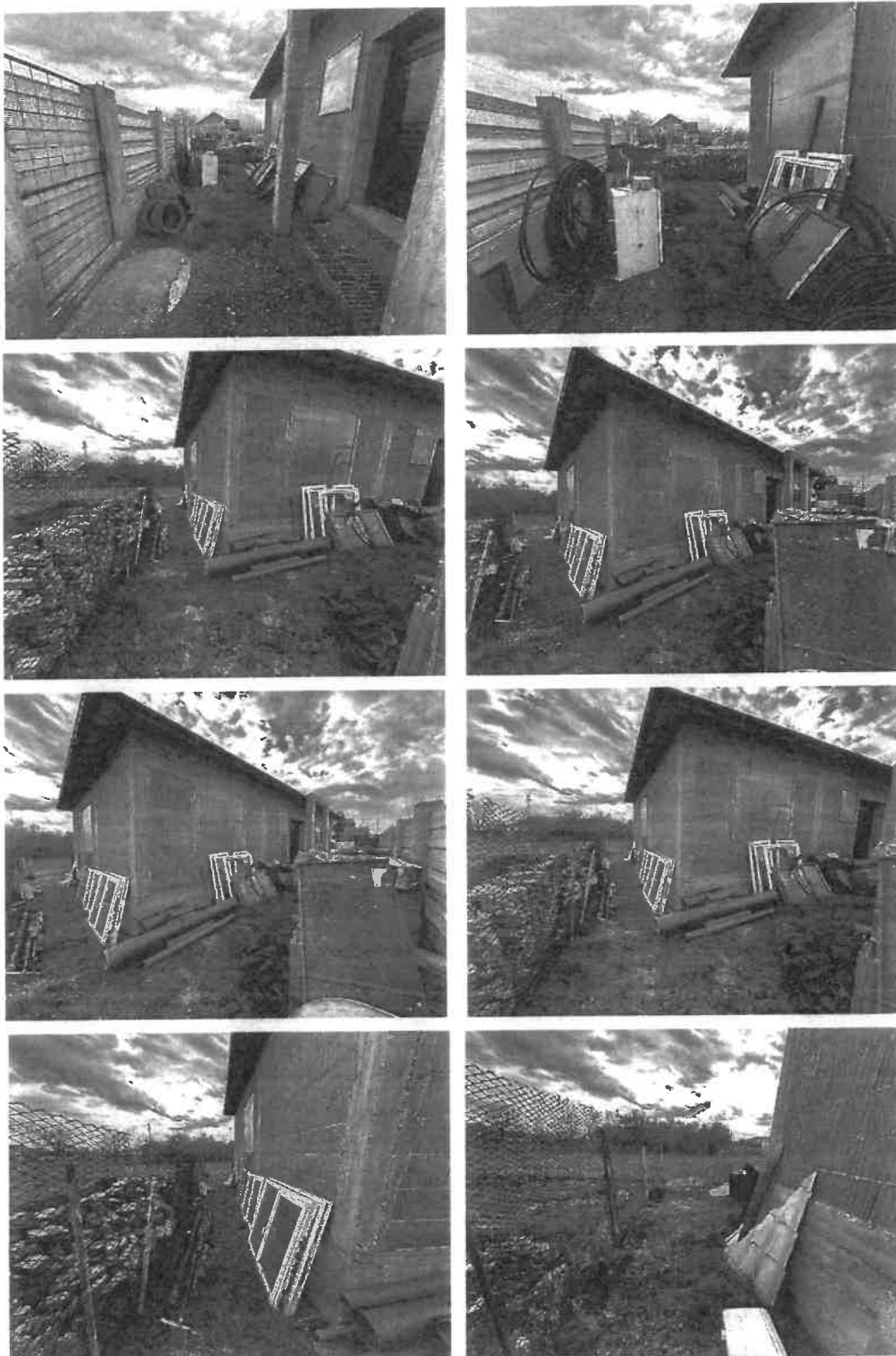
Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează indeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai buna estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piata, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.



ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE

- 1. Documentar foto**
- 2. Localizarea proprietatii.**
- 3. Actul de proprietate, Intabulare, Extras CF**
- 4. Documentatia cadastrala.**
- 5. Alte documente relevante**

Anexa- Documentar foto









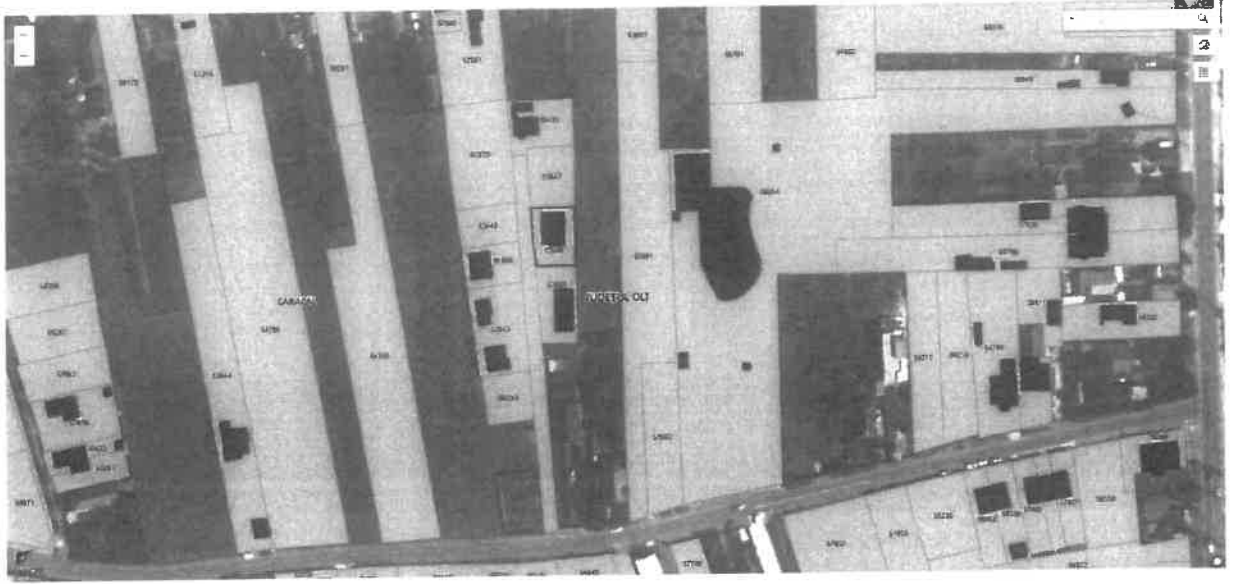




Anexa- Localizarea proprietatii







CUPRINS

<i>Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile</i>	<i>1</i>
Certificare	3
Capitolul I – Termenii de referință ai evaluării	4
Identificarea și competența evaluatorului	4
Beneficiarul și destinatarul raportului	4
Obiectul evaluării	4
Scopul și utilizarea evaluării	4
Data evaluării	4
Moneda raportului	4
Tipul valorii estimat - Definiția valorii	5
Baza de evaluare	5
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	6
Restricții documentare	6
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	7
Documente avute la dispoziție	7
Documente/Informații preluate din terțe surse	7
Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative	7
Ipoteze reieșite din instrucțiuni de evaluare	7
Ipoteze semnificative	8
Ipoteze speciale semnificative și particulare	9
Valabilitatea raportului	10
Fructificare valori	10
Restricții de utilizare, difuzare și publicare	10
Restricții de utilizare	10
Clauză de nepublicare	10
Descrierea raportului	11
Capitolul II – Descrierea proprietății imobiliare de evaluat	11
Identificarea și descrierea proprietății - Caracteristici tehnice.	11
Situația juridică	11
Elemente suplimentare de identificare:	12
Istoricul și utilizare	14
Situația juridică	15
Descrierea amplasamentului (zona și localizarea)	15

Capitolul III – Analiza pietei imobiliare	16
1. proces în șase pași:	16
Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare	20
Cea mai buna utilizare	20
Procedura de evaluare	22
EVALUAREA TERENULUI	23
Capitolul V – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii	33
ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE	34



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53546 Caracal

Nr. cerere	37235
Ziua	28
Luna	03
Anul	2024

Cod verificare
100165786727



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:3407
Nr. cadastral vechi:2877

Adresa: Loc. Caracal, Str Armoniei, Nr. 8, Jud. Olt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53546	427	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 53546-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
21511 / 09/09/2006		
Hotarare nr. 81, din 31/08/2006 (hotararea nr.112/31.08.2006 emisa de Consiliul Local Caracal);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL CARACAL <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3407)</i>	A1
1469 / 11/01/2018		
Act Administrativ nr. certificat de nomenclatura stradala nr 1059, din 14/12/2017 emis de Primaria Municipiului Caracal; Act Administrativ nr. hotarire nr 42, din 30/04/2015 emis de Consiliul Local Caracal;		
B2	Se noteaza actualizarea informatiilor tehnice cu privire la modificarea suprafetei imobilului si la adresa administrativa respectiv , strada Armoniei , nr 8.	A1
11286 / 30/01/2024		
Act Administrativ nr. contract de comodat nr 22, din 07/08/2017 emis de incheiat intre Primaria Municipiului Caracal si Pascu Adrian Florin; Act Administrativ nr. act aditional nr 1 (la contractul de comodat nr 22/2017), din 13/06/2018 emis de incheiat intre Primaria Municipiului Caracal si Pascu Adrian Florin;		
B3	Se noteaza imprumutul de folosinta gratuita pe toata durata existentei constructiei , asupra suprafetei de 300 mp teren (care face parte din suprafata total de 427 mp teren inscrisa in cartea funciara). 1) PASCU ADRIAN-FLORIN	A1
Act Administrativ nr. certificat de atestare a stadiului realizarii constructiei nr 2076, din 29/02/2024 emis de Primaria Municipiului Caracal;		
B4	Se noteaza actualizarea informatiilor tehnice cu privire la schimbarea categoriei de folosinta a terenului din arabil in curtii constructii	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
11286 / 30/01/2024		
Act Administrativ nr. contract de concesiune nr 21, din 07/08/2017 emis de incheiat intre Primaria Municipiului Caracal si Pascu Adrian Florin;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE asupra suprafetei de 127 mp teren (care face parte din suprafata total de 427 mp teren inscrisa in cartea funciara) pe o perioada de 49 de a ni incepand cu data de 07.08.2017 si pana la data de 17.08.2066. 1) PASCU ADRIAN-FLORIN	A1

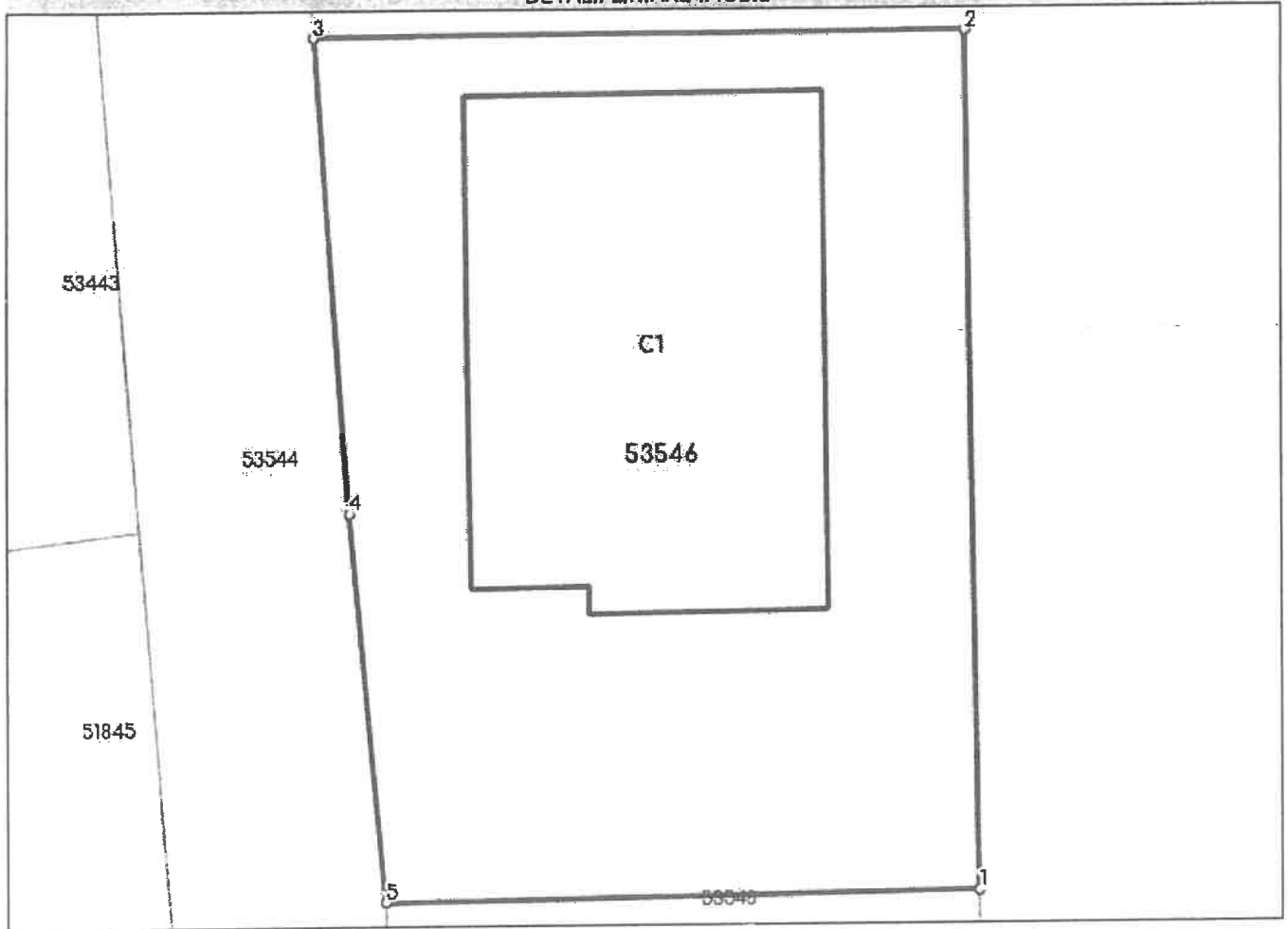
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53546	427	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE ÎMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	427	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	24.285
2	3	18.266
3	4	13.458
4	5	11.026
5	1	16.653

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

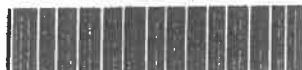
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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,

28/03/2024, 11:35



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

Dosarul nr. 11286 / 30-01-2024

INCHEIERE Nr. 11286

Inspector: MARIANA STEFAN

Registrator: ELENA CARMEN ANTONESCU

Asistent registrator: MARIA DIN

Asupra cererii introduse de PASCU ADRIAN-FLORIN privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.act aditional nr 1 (la contractul de comodat nr 22/2017)/13-06-2018 emis de incheiat intre Primaria Municipiului Caracal si Pascu Adrian Florin;

-Act Administrativ nr.contract de comodat nr 22/07-08-2017 emis de incheiat intre Primaria Municipiului Caracal si Pascu Adrian Florin;

-Act Administrativ nr.contract de concesiune nr 21/07-08-2017 emis de incheiat intre Primaria Municipiului Caracal si Pascu Adrian Florin;

-Act Administrativ nr.certificat de atestare a stadiului realizarii constructiei nr 2076/29-02-2024 emis de Primaria Municipiului Caracal;

-Inscris Sub Semnatura Privata nr.proces verbal de receptie partiala nr 1/24-10-2023 emis de incheiat intre Pascu Adrian Florin si Rau Nicolae;

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 519 lei, cu documentul de plata:

-Dovada plata card online nr.9700/30-01-2024 in suma de 399,Dovada plata card online nr. 10469/27-02-2024 in suma de 120

pentru serviciul avand codul 232, 261, 241, 263

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 53546-C1

- imobilul cu nr. cadastral 53546, inscris in cartea funciara 53546 UAT Caracal avand proprietarii: CONSILIUL LOCAL CARACAL in cota de 1/1 de sub B.1;



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

Nr. cerere	11286
Ziua	30
Luna	01
Anul	2024

Cod verificare
100163621425



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53546-C1 Caracal

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	53546-C1	Loc. Caracal, Str Armoniei, Nr. 8, Jud. Olt	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:143.7 mp; S. construita desfasurata:143.7 mp; Casa - P, Suprafata construita desfasurata = 143.70mp., an 2023; terasa acoperita-S=9.00mp., Receptie partiala pe stadii de lucrari: Rezistenta-100%; Arhitectura: Zidarie interioara și exterioara-100%, Sarpanta + Invelitoarea-100%, Tamplaria exterioara-100%.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
11286 / 30/01/2024	
Inscris Sub Semnatura Privata nr. proces verbal de receptie partiala nr 1, din 24/10/2023 emis de incheiat intre Pascu Adrian Florin si Rau Nicolae; Act Administrativ nr. certificat de atestare a stadiului realizarii constructiei nr 2076, din 29/02/2024 emis de Primaria Municipiului Caracal;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE executata partial, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) PASCU ADRIAN-FLORIN	

C. Partea III. SARCINI .

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

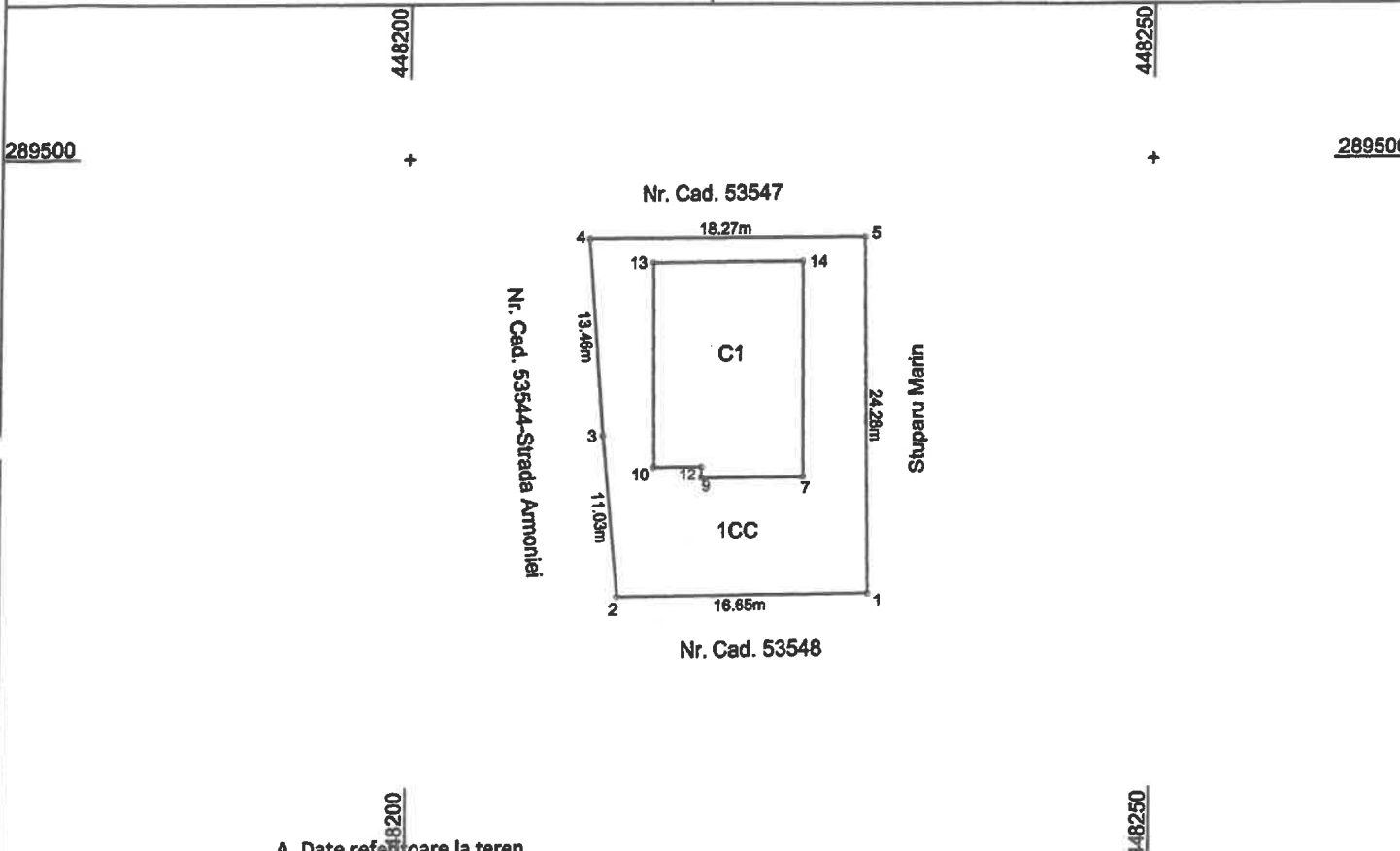
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR. 1.35 la regulament

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
53546	427.00	Mun. Caracal, str. Armoniei, nr. 8, P4/1, P4/2, intravilan, jud. Olt

Nr. Cartea Funciara	UAT
	Caracal



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp.)	Mentuni
1	CC	427.00	- Teren intravilan, imprejmuit cu gard de beton pe latura de sud, gard metalic pe latura de vest si gard din plasa de sarma pe laturile de est si nord.
Total		427.00	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp.)	Mentuni
C1	CL	143.70	Casa - P, Suprafata construita desfasurata = 143.70mp., an 2023, Receptie partiala pe stadii de lucrari: Rezistenta-100%; Arhitectura: Zidarie interioara si exterioara-100%, Sarpanta + invelitoarea-100%, Tamplaria exterioara-100%.
Total		143.70	

Suprafata totala masurata a imobilului= 427.00mp.
Suprafata din act= 427.00mp.

Executant:
S.C. GEOTOP CADING CONSULT S.R.L. Caracal
Certificat de autorizare Cls. III, seria RO-B-J, nr. 2224/2021

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale,
si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Puiu Patru

Digitally signed by
Puiu Patru
Date: 2024.02.27
12:58:24

Data: 30.01.2024

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

Semnatura si parafa

Stampila BCPi

Data:

Mariana Stefan

Semnat digital de
Mariana Stefan
Data: 2024.03.06
11:27:02 +02'00'

APROB ADMITEREA/RESPINGEREA
INVESTITOR

PASCU ADRIAN FLORIN

ANEXA Nr. 1
la Regulament de receptie HG 343/2017

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE PARȚIALĂ

Nr. 1 din 24.10.2023


Privind stadiul fizic de execuție a construcției aferente investiției **LOCUINTA PARTER** lucrări executate în cadrul contractului nr. _____ - _____ din _____ - _____ încheiat între _____ și _____.

1. Imobilul care face obiectul investiției se identifică după cum urmează:

- adresa administrativă: **mun. Caracal, str. Armoniei, nr. 8, jud. Olt**
- număr cadastral/număr topografic **53546**
- număr carte funciară **53546**

2. Lucrările au fost executate în baza *Autorizației de construire nr. 199*, eliberată de PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL la data de **06.08.2018 cu valabilitate până la data: **06.08.2021**.**

3. Au mai fost prezenți: (nume și prenume, calitatea, semnătura)

Nume și prenume	Calitatea	Semnătura
ILIESCU IOAN FILIP	PROIECTANT	

4. Secretariatul a fost asigurat de RAU NICOLAE - *diriginte de șantier* autorizat în domeniul/domeniile **2.3; 6; 3.2, autorizație nr. **00023567**.**

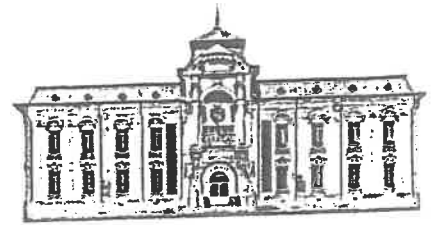
5. Stadiul fizic de execuție:

Construcția este la stadiul fizic de „rosu” atât interior cât și exterior. Este realizată și finalizată structura de rezistență total, zidăria total, sarpanta+inelitoare total și montata timplăriea exterioară total. Nu sunt realizate instalațiile interioare și finisajele interioare și exterioare.



MUNICIPIUL CARACAL
PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL

Str. Piata Victoriei Nr. 10, Caracal, 235200, jud. Olt, CIF 4395175
tel: 0249 511 384 | 0249 511 386 | fax: 0249 517 516
email: office@primariacaracal.ro



www.primariacaracal.ro

CERTIFICARE MRC ISO 9001 Certificat nr 865C

Nr. 2076 din 29.02.2024

CERTIFICAT DE ATESTARE
A STADIULUI REALIZĂRII CONSTRUCȚIEI
(Se rectifică certificatul de atestare a edificării construcției nr. 2076/15.01.2024)

Ca urmare a cererii adresate de PASCU ADRIAN-FLORIN, cu domiciliul în municipiul Caracal, județul Olt, cod poștal 235200, înregistrată la instituția noastră cu nr. 2076/11.01.2024, pentru eliberarea unui certificat de a stadiului realizării construcției "Locuință Parter" din județul Olt, cod poștal 235200, municipiul Caracal, strada Armoniei nr. 8, executată parțial în baza autorizației de construire nr. 199/06.08.2018 și a procesului-verbal de recepție parțială nr. 01/24.10.2023.

În conformitate cu prevederile art. 37(3) lit. "a" Legii 7/1996*) (R3) cadastrului și a publicității imobiliare cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

Construcția corp C1 are următoarea descriere:

- destinația: locuință;
- număr unități individuale: 1;
- număr locuri de parcare: -;
- regimul de înălțime: P;
- suprafața construită la sol: 143,70 mp;
- suprafața construită desfășurată : 143,70 mp.

stadiul realizării construcției "Locuință Parter", C1 astfel:

1. Au fost realizate următoarele categorii de lucrări:

- Rezistență -100%.
- Arhitectură:
 - Zidarie exterioara și interioară -100%
 - Șarpanta+invelitoarea -100%.
 - Tamplaria exterioara-100%.

2.Nu au fost realizate următoarele categorii de lucrări :

- Arhitectură:
 - Tâmplărie interioară-100%
 - Pardoseli interioare-100%
 - Zugrăveli și placări interioare și exterioare-100%;
 - Termosistem-100%
- Instalațiile interioare și exterioare 100%

Prezentul certificat a fost eliberat pentru înscrierea pe stadii de execuție a construcției „Locuință Parter”, descrisă mai sus, în cartea funciară.

Taxa pentru eliberarea prezentului certificate, în sumă de 200,00 lei, a fost achitată cu chitanța nr.

1512(41)/10.01.2024



DUMITRESCU SILVIA-NADIA

SECRETAR GENERAL AL
MUNICIPIULUI CARACAL,

RĂDESCU EMIL VIOREL

COMPARTIMENT
SISTEM INFORMAȚIONAL GEOGRAFIC
NOMENCLATURĂ STRADALĂ,

BUZNA LUCIAN COSTIN

NR. 13/13.06.2018
77/13.06.2018

ACT ADIȚIONAL NR.1

LA CONTRACTUL DE COMODAT NR. 22/07.08.2017

I.Părțile contractante:

U.A.T MUNICIPIUL CARACAL, CIF 4395175 cu sediul în Caracal, Piața Victoriei, nr.10, jud. Olt, reprezentat prin Dr. Radu Dumitru Liviu - Primar în calitate de comodant, pe de o parte,

și

PASCU ADRIAN FLORIN cu domiciliul în Caracal, legitimat cu CI seria OT nr CNP , în calitate de comodatar,

au convenit să încheie prezentul Act adițional privind modificarea art.3.1 din contractul de comodat.

Art.3.1 „Transmiterea în folosință gratuită este pe durata existenței locuinței proprietate personală începând cu data predării – preluării terenului.,,

Art.3.1 va avea următorul cuprins:

„Transmiterea în folosință gratuită este pe durata existenței locuinței proprietate personală începând cu data încheierii contractului de comodat respectiv 07.08.2017.,,

Restul clauzelor contractuale raman neschimbate.

Prezentul Act Adițional s-a încheiat la data de 13.06.2018, în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

ROMANIA
COMODANT
UAT MUNICIPIUL CARACAL
PRIMAR,
Dr. RADU DUMITRU LIVIU

DIRECTIA ECONOMICA
DIRECTOR EXECUTIV,
JIANU SILVIU

DIRECȚIA AD-ȚIE PUBLICĂ LOCALĂ,
JURIDIC – CONTENCIOS,
DIRECTOR,
TUDOR IONUT CĂTĂLIN

COMPARTIMENT DOMENIUL PUBLIC
ȘI PRIVAT, LICITAȚII
BĂLȘANU CAMELIA

COMODATAR
PASCU ADRIAN FLORIN



13 06 2018

CONTRACT DE COMODAT
NR.22/07.08.2017

1.PĂRȚI CONTRACTANTE:

Încheiat între:

1. **U.A.T - Municipiul Caracal** cu sediul în **Caracal, Piața Victoriei, nr.10**, reprezentat prin **Dr. Radu Dumitru Liviu – primar**, în calitate de comodant pe de o parte,
- și**
2. **Pascu Adrian Florin**, cu domiciliul în **Caracal. str.** _____, seria **OT** nr. _____, **CNP.** _____, în calitate de comodatari.

În temeiul prevederilor Legii nr. **15/2003** republicată, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală și a normelor de aplicare precum și în baza **HCL nr. 50/27.04.2017** și a **HCL 80/31.07.2017** de atribuire a terenului, părțile încheie prezentul contract, prin care de comun acord, stabilesc următoarele:

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Municipiul Caracal în calitate de comodant transmite în folosință gratuită un teren domeniul privat, în suprafață de **300 mp**, situat în Municipiul Caracal, județul Olt, **Armoniei, nr. 8, parcela 4/1**.

2.2. Terenul atribuit este destinat pentru construirea unei locuințe proprietate personală. Construcția se va realiza conform Autorizației de construire eliberată de Primăria Municipiului Caracal.

2.3. Terenul este liber de sarcini.

3. DURATA

3.1. Transmiterea în folosință gratuită este pe durata existenței locuinței proprietate personală începând cu data predării – preluării terenului.

3.2. Transmiterea în folosință gratuită încetează în situația, în care comodatarii schimbă destinația construcției, înstrăinează terenul sau locuința, sau nu a îndeplinit obligațiile ce îi revin conform prezentului contract de comodat

4. EFECTE JURIDICE

4.1. În temeiul prezentului contract comodatarii dobândește numai dreptul de folosință asupra terenului.

4.2. Municipiul Caracal își păstrează calitatea de proprietar asupra terenului.

5. OBLIGAȚIILE COMODATARULUI

5.1. Comodatarii are obligația să respecte limitele stabilite de comisia de punere în posesie conform schiței anexă la procesul verbal de punere în posesie.

5.2. Comodatarii are obligația să precizeze terenul prin proces verbal de predare primire la data stabilită de comodant.

5.3. Comodatarii are obligația să conserve țărâșii care delimitează parcela și să împrejmuiască terenul în termen de 3 luni de la data semnării procesului verbal de preluare a terenului.

7.2. Presentul contract încetează de plin drept prin denunțare unilaterală de către comodatatar și fără intervenția instanței de judecată, în situația renunțării comodatatarului la teren.

În această situație va fi predat liber de sarcini în baza unui proces verbal de predare-primire.

8. ALTE DISPOZIȚII

8.1. În cazul în care nu se respectă oricare din obligațiile prevăzute în prezentul contract Consiliul Local al municipiului Caracal poate revoca hotărârea de dare în folosință gratuită a terenului fără îndeplinirea vreunei formalități prealabile.

8.2. În cazul în care comodatatarul a pierdut dreptul de folosință gratuită a terenului ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor ce îi revin conform pct. 5.7., sunt obligați să abandoneze proiectul în favoarea Municipiului Caracal.

9. DISPOZIȚII FINALE

9.1 Presentul contract constituie titlu executoriu.

9.2 Încălcarea prevederilor art. 3 lit.b din Legea 15/2003, de către tânăr prin nedeclararea că deține sau a deținut în proprietate o locuință sau un teren pe care să poată construi locuința, constituie infracțiune de fals în declarații și se pedepsește potrivit prevederilor art. 292 din Codul Penal, duce la revocarea Hotărârii Consiliului Local de atribuire, pierderea tuturor cheltuielilor pentru obținerea Autorizație de construire.

9.3. Presentul contract s-a încheiat în 3 exemplare a câte 3 pagini, câte un exemplar pentru fiecare parte.

COMODANT,
PRIMAR,

DR. RADU DUMITRU LIVIU

VIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETARUL MUNICIPIULUI,

EMIL VIOREL RĂDESCU

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,

ROTUNJANU GEORGE SILVIU

DIRECȚIA DE DEZVOLTARE, URBANĂ
ĂCHIZIȚII, INVESTIȚII ȘI TEHNIC
DIRECTOR EXECUTIV,

RĂZVAN CERNAT

COMPARIMENT, CONCESIUNI,
CONTRACTE, ACORDURI,

MARINELA GEOROCEANU

COMODATAR,

PASCU ADRIAN FLORIN

07 08 2017

- g) să respecte condițiile impuse de natura bunurilor sau serviciilor publice, protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare: protecția mediului, protecția muncii, condițiile privind folosirea și conservarea patrimoniului;
- h) să restituie concedentului la încetarea contractului, prin ajungerea la termen, în deplina proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini;
- i) să asigure, la încetarea contractului de concesiune, din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, continuitatea prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către concedent;
- j) să notifice concedentului, de îndată ce sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității sau serviciului public, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public;
- k) să continue exploatarea bunului, desfășurarea activității ori prestarea serviciului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit pct. 5.2 lit. c) din prezentul contract, fără a putea solicita încetarea acestuia;
- l) la încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să încheie cu concedentul un contract de vânzare – cumpărare având ca obiect bunurile de preluare stabilite prin prezentul contract de concesiune în privința cărora concedentul și-a manifestat intenția de a le dobândi;
- m) să respecte limitele stabilite de comisia de punere în posesie conform schiței anexă la procesul verbal de punere în posesie.

6.2. Obligațiile concedentului sunt următoarele:

- a) să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune;
- b) să nu modifice în mod unilateral prezentul contract de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege;
- c) să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

6.3. Responsabilitățile de mediu se împart între părțile contractante astfel:

- a) concedentul răspunde de încălcarea prevederilor OUG nr. 195/2005.
- b) concesionarul răspunde de încălcarea prevederilor OUG nr. 195/2005.

VII. CLAUZA PENALĂ

7.1. În cazul nerespectării totale sau parțiale ori a executării necorespunzătoare a obligațiilor și a clauzelor prezentului contract, partea în culpă este obligată la plata penalităților stabilite în prevederile legale, iar dacă acestea nu acoperă paguba, pentru partea neacoperită este obligată la daune-interese.

7.2. Denunțarea unilaterală a contractului atrage după sine daune-interese.

VIII. FORȚA MAJORĂ

8.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător – total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau/și executarea obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

8.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 24 de ore producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

8.3. Dacă în termen de 48 de ore de la producere, evenimentul respectiv nu încetează părțile au dreptul să-și notifice încetarea deplină a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.


XIII. CLAUZE FINALE

- 13.1. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.
- 13.2. Prezentul contract reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.
- 13.3. Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de 3 exemplare.

XIV. DEFINIȚII

14.1 Prin forța majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare extremă cu caracter excepțional, fără relație cu lucru care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invizibilă și absolut imprevizibilă.

14.2 Prin caz fortuit se înțelege, acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore


DR. RADU DUMITRU LIVIU

VIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETARUL MUNICIPIULUI,

EMIL VIOREL RADESCU

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,

ROTUNJANU GEORGE SILVIU

DIRECȚIA DE DEZVOLTARE, URBANĂ
ACHIZIȚII, INVESTIȚII ȘI TEHNIC
DIRECTOR EXECUTIV,

RĂZVAN TERNAT

COMPARIMENT CONCESIUNI,
CONTRACTE, ACORDURI,

MARINELA GEOROCEANU

CONCESIONAR,

PASCU ADRIAN FLORIN

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CARACAL
Nr. 1 VIZAT
pentru controlul legalității
procesului propriu
Data 07/08/2017

ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CARACAL

PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE

Nr. 22/14.06.2017

Între Municipiul Caracal, reprezentat prin Dr. RADU DUMITRU LIVIU – primar, în calitate de comodant și PASCU ADRIAN-FLORIN, CNP _____ în calitate de comodatar.

S-a procedat la predarea și primirea terenului situat în municipiul Caracal, Str. Armoniei, nr. 8, parcela 4/1, cu următoarele vecinătăți:

N – RADU ONIȚA

E – STUPARU MARIN

S – PASCU ADRIAN-FLORIN

V – STRADA ARMONIEI

în folosință exclusivă, conform contractului de comodat nr. 22/14.06.2017

Prezentul proces – verbal face parte integrantă din contractul de comodat nr. 22/14.06.2017 fiind încheiat în 3 exemplare, 2 exemplare pentru comodant și 1 exemplar pentru comodatar.

COMODANT
MUNICIPIUL CARACAL

COMODATAR

Dr. RADU DUMITRU LIVIU

Stoica Elena Carmen – consilier superior
Ciunescu Stelian – consilier superior
Băloi Dănuț Alexandru – consilier superior
Trifu Gigi-Mirel – jurist
Georoceanu Marinela – inspector specialitate

Druf
Sti
H
F D
Trifu
Georoceanu

ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CARACAL

PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE

Nr. 22807/14.06.2017

Între Municipiul Caracal, reprezentat prin Dr. RADU DUMITRU LIVIU – primar, în calitate de concedent și PASCU ADRIAN-FLORIN, CNP _____, în calitate de concesionar.

S-a procedat la predarea și primirea terenului situat în municipiul Caracal, Str. Armoniei, nr. 8, parcela 4/2, cu următoarele vecinătăți:

N – PASCU ADRIAN-FLORIN

E – STUPARU MARIN

S – GRIGORE IONUȚ-BUJOR

V – STRADA ARMONIEI

în folosință exclusivă, conform contractului de concesiune nr. 21/14.06.2017

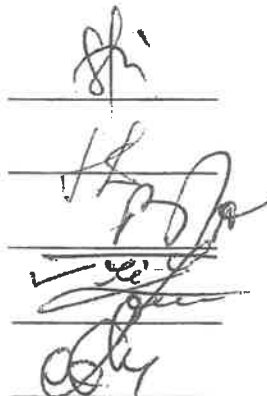
Prezentul proces – verbal face parte integrantă din contractul de concesiune nr. 21/14.06.2017 fiind încheiat în 3 exemplare, 2 exemplare pentru concedent și 1 exemplar pentru concesionar.

CONCEDENT
MUNICIPIUL CARACAL

CONCESIONAR

Dr. RADU DUMITRU LIVIU

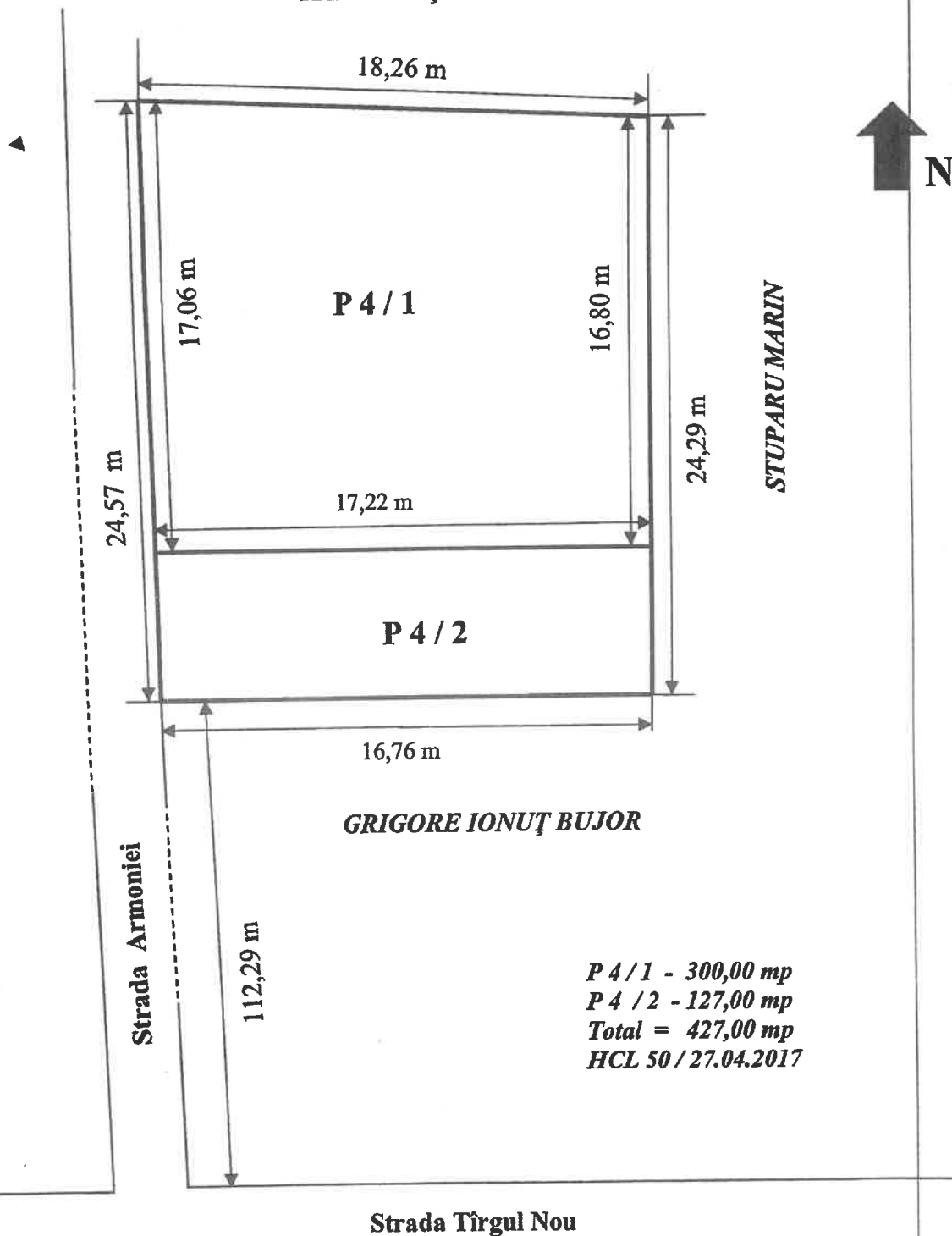
Stoica Elena Carmen – consilier superior
Ciunescu Stelian – consilier superior
Băloi Dănuț Alexandru – consilier superior
Trifu Gigi-Mirel – jurist
Georoceanu Marinela – inspector specialitate



PRIMĂRIA CARACAL
Compartiment Registru Agricol,
Fond Funciar, Cadastru

*Schița bunului imobil situat în municipiul Caracal,
strada Armoniei, nr. 8 – PASCU ADRIAN-FLORIN*

RADU ONIȚA



*P 4 / 1 - 300,00 mp
P 4 / 2 - 127,00 mp
Total = 427,00 mp
HCL 50 / 27.04.2017*

Întocmit,
Ciunescu Stelian
Data: 07.06.2017



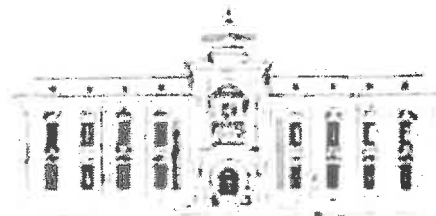
MUNICIPIUL CARACAL

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

Sz. Pata Victoriei Nr. 10, Caracal, 235200, Jud. Olt, CIF 4393175

tel: 0249 511 184 | 0249 511 386 | fax: 0249 517 516

e-mail: office@primariacaracal.ro



www.primariacaracal.ro

CERTIFICARE MEC ISO 9001 Certificat S2, E05C

HOTĂRĂREA NR. 33/14.02.2024

REFERITOR LA: aprobarea inventarului domeniului privat al municipiului Caracal

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 7272/01.02.2024 al Primarului municipiului Caracal;
 - Raportul de specialitate nr.7276/01.02.2024 al Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Caracal;
 - Adresa nr. 30468/09.09.2023 emisă de Instituția Prefectului Județul Olt;
 - Dispoziția nr. 1013/26.10.2021 referitoare la constituirea comisiei speciale pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Caracal;
 - Procesul verbal nr. 4256/19.01.2024 al Comisiei speciale pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniului public și privat al Municipiului Caracal;
 - Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Caracal nr. 146/31.07.2023 privind aprobarea inventarului domeniului privat al municipiului Caracal;
 - Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Caracal nr. 231/22.12.2023 privind însușirea raportului de evaluare privind patrimoniul privat al U.A.T. Municipiul Caracal;
 - Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Caracal nr. 23/26.01.2024 referitoare la aprobarea radierei unor poziții din anexa la Hotărârea Consiliului local al municipiului Caracal nr. 146/31.07.2023, privind aprobarea inventarului domeniului privat al U. A. T. municipiul Caracal, județul Olt;
 - Prevederile art. 129 alin. 2 lit. c), art. 354 alin. 1 și alin. 2, art. 357 alin. 1 și alin. 4 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Avizul Comisiei pentru activități de amenajarea teritoriului, urbanism, agricultură, protecția mediului și turism a Consiliului local al municipiului Caracal;
- În temeiul art. 196 alin. 1 lit. a și art. 197 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă inventarul domeniului privat al municipiului Caracal, conform anexei, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. La data adoptării prezentei hotărâri, Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Caracal nr. 146/31.07.2023 privind aprobarea inventarului domeniului privat al municipiului Caracal, cu modificările și completările ulterioare, își încetează aplicabilitatea.

Art. 3. În situația identificării ulterioare adoptării prezentei hotărâri a unor bunuri aparținând domeniului privat al municipiului Caracal, prezenta hotărâre se va modifica în mod corespunzător.

Art. 4. 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. 5. Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Olt, Primarului Municipiului Caracal, direcțiilor din cadrul Primăriei municipiului Caracal.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

ALEXE COSTICA

CONTRASEMNEAZĂ

PENTRU LEGALITATE

SECRETAR GENERAL

AL MUNICIPIULUI CARACAL,

RĂDESCU VIOREL EMIL

Hotărârea a fost adoptată cu 17 voturi pentru

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre referitor la vânzarea fără licitație publică a imobilului teren în suprafață de 427.00 mp., situat în Municipiul Caracal, str. Armoniei, nr. 8, jud. Olt, ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, înscris în Cartea funciară nr. 53546 Caracal, către Pascu Adrian Florin, precum și însușirea raportului de evaluare

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Caracal sub nr. 36674/13.03.2025, domnul Pascu Adrian Florin, domiciliat în Caracal, _____, Jud. Olt, în calitate de comodat conform contractului de comodat nr. 22/07.08.2017 și în calitate de concesionar conform contractului de concesiune nr. 21/07.08.2017, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 427.00 mp., situat în Municipiul Caracal, str. Armoniei, nr. 8, jud. Olt, ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, înscris în Cartea funciară nr. 53546 Caracal, atribuit prin H.C.L. nr. 50/27.04.2017 și a H.C.L. nr. 80/31.07.2017, în baza Legii 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală.

Imobilul teren în suprafață de 427.00 mp, situat în Municipiul Caracal, str. Armoniei, nr. 8, jud. Olt aparține domeniului privat al municipiului Caracal, conform H.C.L. nr. 33/14.02.2024 referitoare la aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Caracal, cu modificările și completările ulterioare, având poziția nr.200, cu o valoare de inventar de 87535.00 lei.

Valoarea de piață a terenului este 100000.00 lei, stabilită prin Raportul de Evaluare nr.24639/11.04.2024 elaborat de S.C. Absolut Quality S.R.L., CIF-4395175, reprezentată legal prin Mitroi Aurelian Dumitru, în calitate de administrator, firmă membru corporativ ANEVAR.

Față de cele prezentate mai sus, propun adoptarea proiectului de hotărâre referitor la vânzarea fără licitație publică a imobilului teren în suprafață de 427.00 mp., situat în Municipiul Caracal, str. Armoniei, nr. 8, jud. Olt, ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, înscris în Cartea funciară nr. 53546 Caracal, către Pascu Adrian Florin, precum și însușirea raportului de evaluare



RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre referitor la vânzarea fără licitație publică a imobilului teren în suprafață de 427.00 mp., situat în Municipiul Caracal, str. Armoniei, nr. 8, jud. Olt, ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, înscris în Cartea funciară nr. 53546 Caracal, către Pascu Adrian Florin, precum și însușirea raportului de evaluare

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Caracal sub nr.36674/13.03.2025, domnul Pascu Adrian Florin, domiciliat în Caracal, str. , Jud. Olt, în calitate de comodat conform contractului de comodat nr. 22/07.08.2017 și în calitate de concesionar conform contractului de concesiune nr. 21/07.08.2017, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 427.00 mp., situat în Municipiul Caracal, str. Armoniei, nr. 8, jud. Olt, ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, înscris în Cartea funciară nr. 53546 Caracal, atribuit prin H.C.L. nr. 50/27.04.2017 și a H.C.L. nr. 80/31.07.2017, în baza Legii 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală.

Imobilul teren în suprafață de 427.00 mp, situat în Municipiul Caracal, str. Armoniei, nr. 8, jud. Olt aparține domeniului privat al municipiului Caracal, conform H.C.L. nr. 33/14.02.2024 referitoare la aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Caracal, cu modificările și completările ulterioare, având poziția nr.200, cu o valoare de inventar de 87535.00 lei.

Conform procesului verbal de recepție înregistrat sub nr.6/25.02.2025și a certificatului de atestare a edificării construcției sub nr. 34204/03.03.2025, atestă realizarea construcției locuinței pe terenul atribuit Legii 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală.

Conform art.363 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare:” (1) *Vanzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se face prin licitatie publica, organizata in conditiile prevazute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevazute la art. 311, cu exceptia cazurilor in care prin lege se prevede altfel.*”

Având în vedere art.8 din Legea 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, cu modificările și completările ulterioare: *Dupa finalizarea construirii locuintei, consiliul local poate hotari, la solicitarea proprietarului locuintei, vanzarea directa catre acesta a terenului respectiv. Pretul de vanzare se stabileste prin expertiza tehnica, intocmita de un expert evaluator autorizat si aprobata de consiliul local.*

Valoarea de piață a terenului este 100000.00 lei, stabilită prin Raportul de Evaluare nr. 24639/11.04.2024 elaborat de S.C. Absolut Quality S.R.L CIF-4395175, reprezentată legal prin Mitroi Aurelian Dumitru, în calitate de administrator, firmă membru corporativ ANEVAR.

Potrivit prevederilor O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

- art. 129 alin. 1 și alin. 2 lit. c și alin. 6 lit. b *“(1) Consiliul local are inițiativa și hotărăște, 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, orașului sau municipiului

*(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), **consiliul local:***

b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;

- art. 139 alin. 1 și alin. 3 lit. g *“(1) În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.*

(3) Se adoptă cu majoritatea absolută prevăzută la art. 5 lit. cc) a consilierilor locali în funcție următoarele hotărâri ale consiliului local:

g) hotărârile privind administrarea patrimoniului. “.

Având în vedere cele expuse, propunem :

- aprobarea vânzării fără licitație a imobilului teren în suprafață de 427.00 mp., situat în Municipiul Caracal, str. Armoniei, nr. 8, jud. Olt, ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, înscris în Cartea funciară nr. 53546 Caracal;

- însușirea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea valorii de piață;

- prețului de 100000.00 lei ca preț de vânzare.

La întocmirea proiectului de hotărâre au fost avute în vedere noile reglementări legale aplicabile în materie, respectiv Legea 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, cu modificările și completările ulterioare și O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, care stabilește elementele obligatorii pe care trebuie să le conțină hotărârea Consiliului local.

Față de cele prezentate mai sus, propun adoptarea proiectului de hotărâre referitor la vânzarea fără licitație publică a imobilului teren în suprafață de 427.00 mp., situat în Municipiul Caracal, str. Armoniei, nr. 8, jud. Olt, ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal, înscris în Cartea funciară nr. 53546 Caracal, către Pascu Adrian Florin, precum și însușirea raportului de evaluare.

DIRECȚIA PATRIMONIU
Director executiv,

BĂLȘANU CAMELIA MARIANA

SERVICIUL JURIDIC
Șef serviciu,

POPESCU RALUCA MIHAELA

DIRECȚIA ECONOMICĂ,
Director executiv,

IONESCU ADRIAN NICOLAE

COMPARTIMENTUL ADMINISTRARE PATRIMONIU
Consilier superior,

GEOROCEANU MARINELA SANDA