

HOTĂRÂRE

REFERITOR LA: aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului proprietate privată a Municipiului Caracal, în suprafață de 1195 mp, situat în Municipiul Caracal, str. Florilor, nr. 3, județul Olt, înscris în Cartea funciară nr. 60514 Caracal

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 42815/25.03.2025 al Primarului Municipiului Caracal;
 - Raportul de specialitate comun nr. 42822/25.03.2025 al Direcției Patrimoniu și Direcției Economice din cadrul Primăriei municipiului Caracal;
 - Cererea domnului Păunescu Raul în calitate de administrator al S.C. DAMARIS COM S.R.L. înregistrată la Primăria Municipiului Caracal sub nr. 27043/06.02.2025;
 - Raportul evaluare întocmit de S.C. Absolut Quality S.R.L., nr. 92/07.03.2025, înregistrat la Primăria Municipiului Caracal sub nr. 41280/21.03.2025;
 - Cartea funciară nr. 60514 Caracal;
 - Prevederile Hotărârii Consiliului Local Caracal nr. 65/29.03.2024 referitoare la aprobarea completării anexei la Hotărârea Consiliului Local Caracal nr. 33/14.02.2024 privind inventarul domeniului privat al municipiului Caracal;
 - Prevederile Hotărârii Consiliului Local Caracal nr. 33/14.02.2024 referitoare la aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Caracal;
 - Prevederile art. 129 alin. 1, alin. 2 lit. c și alin. 6 lit. b, art. 139 alin. 1 și alin. 3 lit. g, art. 310- 313, art. 334-346, art. 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Avizul Comisiei pentru activități 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 prin licitație publică a imobilului-teren, proprietate privată a municipiului Caracal, în suprafață de 1195,00 mp, situat în Municipiul Caracal, str. Florilor, nr. 3, județul Olt, identificat cu nr. cadastral 60514, înscris în Cartea funciară nr. 60514 – 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 imobilul menționat la art. 2, conform anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Consiliul local al municipiului Caracal aprobă prețul de **109.500,00 lei** ca preț de pornire al licitației publice de vânzare a terenului situat în Municipiul Caracal, str. Florilor, nr. 3, județul Olt, reprezentând valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raportul de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR și valoarea de inventar a imobilului.

Art. 4. Consiliul local al municipiului Caracal aprobă Documentația de atribuire, conform anexei nr. 3, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

- domnul/doamna consilier local _____ - membru;
- domnul/doamna consilier local _____ - supleant;

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

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

Art. 8. 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. 9. Direcțiile din cadrul Primăriei municipiului Caracal vor duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

Art. 10. Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului - Județul Olt, Primarului municipiului Caracal, direcțiilor din cadrul Primăriei municipiului Caracal.



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. 60514 Caracal

Nr. cerere	40197
Ziua	25
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare
100187774842



ANEXA NR. 1
LA HCL NR.

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Olt, UAT Caracal, Loc. Caracal, Str. FLORILOR, Nr. 3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60514	1.195	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
133905 / 08/10/2024		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 33, din 14/02/2024 emis de CONSILIUL LOCAL CARACAL; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 59563, din 02/10/2024 emis de Primaria Municipiul Caracal; Act Administrativ nr. Hotărârea nr.65, din 29/03/2024 emis de CONSILIUL LOCAL CARACAL;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CARACAL , CIF:4395175	A1

C. Partea III. SARCINI .

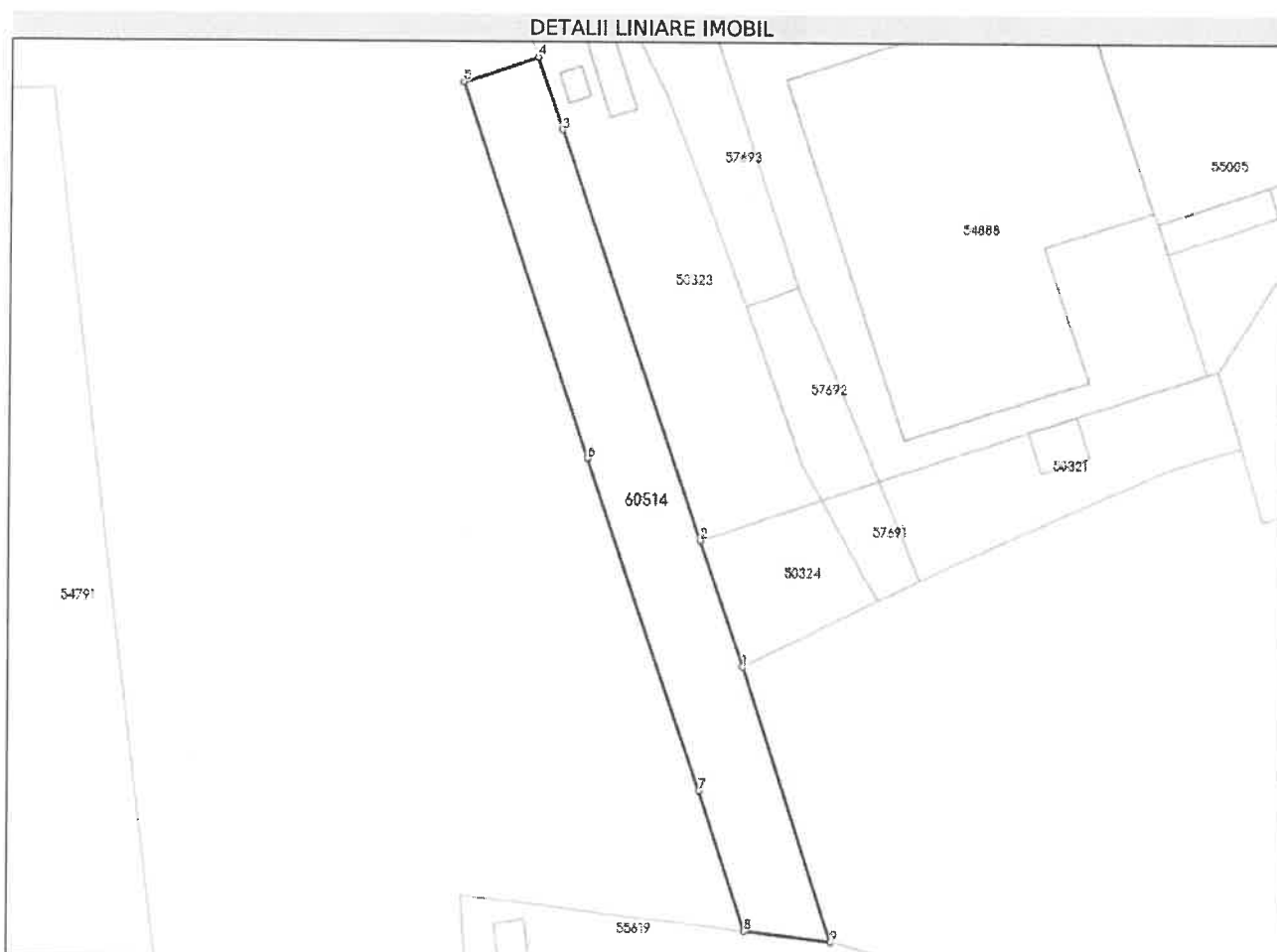
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
60514	1.195	

* 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 constructii	DA	1.195	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	17.084
2	3	55.563
3	4	9.906
4	5	10.048
5	6	50.961
6	7	44.977

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	19.011
8	9	11.199
9	1	37.308

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

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

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

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

Data și ora generării,

25/03/2025, 10:52

ANEXA NR 2
LA HCL NR

Nr. inregistrare la evaluator 92/07.03.2025

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND VÂNZAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE:



**TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 1.195 MP
DIN ACTE SI 1.195 MP DIN MASURATORI, SITUAT ÎN
MUNICIPIUL CARACAL, STRADA FLORILOR, NR. 3, NR.
CAD. 60514, JUDEȚUL OLT-DOMENIUL PRIVAT**

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND VÂNZAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Obiectiv: TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 1.195 MP DIN ACTE SI 1.195 MP DIN MASURATORI, SITUAT ÎN MUNICIPIUL CARACAL, STRADA FLORILOR, NR. 3, NR. CAD. 60514, 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 FLORILOR, NR. 3, NR. CAD. 60514, 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 1.195 MP DIN ACTE SI 1.195 MP DIN MASURATORI, SITUAT ÎN MUNICIPIUL CARACAL, STRADA FLORILOR, NR. 3, NR. CAD. 60514, 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 1.195 MP DIN ACTE SI 1.195 MP DIN MASURATORI, SITUAT ÎN MUNICIPIUL CARACAL, STRADA FLORILOR, NR. 3, NR. CAD. 60514, JUDEȚUL OLT-DOMENIUL PRIVAT.

Utilități teren:

- alimentare cu energie electrică

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 **1.195 MP din acte si 1.195 MP din masuratori**, în vederea vânzării acestuia.

Obiectivul supus evaluării este amplasat în zona periferică a **Municipiului Caracal, județul Olt.**

Conform Planului Urbanistic General și Regulamentului aferent, a stării actuale a terenului precum și a funcțiilor 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

OBIECTIVUL SUPUS VÂNZĂRII:

TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 1.195 MP DIN ACTE SI 1.195 MP DIN MASURATORI, SITUAT ÎN MUNICIPIUL CARACAL, STRADA FLORILOR, NR. 3, NR. CAD. 60514, 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/industriale.

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

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 baza 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 **1.195 mp din acte și 1.195 mp din măsuratori, situat în Municipiul Caracal, strada Florilor, nr. 3, nr. cad. 60514, județul Olt-domeniul privat (preț fără TVA)**, a fost stabilită pe

baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator membru autorizat ANEVAR, ec. MITROI AURELIAN-DUMITRU, la data de 07.03.2025, curs BNR:

1 euro = 4,9760 lei, este:

VALOAREA DE PIAȚĂ	22.000 EURO echivalentul a 109.500 LEI
-------------------	--

Valoarea nu contine T.V.A.

- Estimarea valorii de piață s-a făcut pe baza preturilor de piață, la data de 07.03.2025, în lei și echivalentul în moneda EURO, valoarea de piață (preț de tranzacționare) a obiectivului evaluat este la cursul BNR de 4,9760 lei/ 1 EURO valabil la data de 07.03.2025.

Întocmit,
Evaluator E.P.I.
MITROI AURELIAN DUMITRU



RAPORT DE EVALUARE



Destinatar : PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL

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

Adresa proprietate: MUNICIPIUL CARACAL, STRADA
FLORILOR, NUMARUL 3, JUDEȚUL OLT,
NR. CAD. 60514




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

Data Evaluarii (zz.ll.aaaa): 07.03.2025

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, in 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	4,9760	07.03.2025
Client (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL/CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL			
CUI/CNP CLIENT	4395175			
Proprietar bun imobil (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL-DOMENIUL PRIVAT			
Componenta/suprafete	Teren S (mp)	1.195 mp din acte si 1.195 mp din masuratori		
Tip proprietate	Teren intravilan		Tip imobil	Curti constructii
Adresa proprietatii	Strada/Sos. /Bd./Aleea	Florilor	Numar	3
	Cod postal	235200		
	Localitate	MUNICIPIUL CARACAL	Judet/Sector	OLT
Carte Funciara nr.	60514			
Numar cadastral	60514			
Tip act de proprietate	Hotararea Consiliului Local al Municipiului Caracal nr. 33/14.02.2024 (document ce nu a fost pus la dispozitia evaluatorului);			
Numarul actului de proprietate	33;	Data incheierii	14.02.2024;	
Localizare	Urban			
Zona localitate	Periferica			
Tip zona	Comerciala/Industriala			
Acces teren	o deschidere			
Grad echipare utilitati	Partial			
Valoarea de Piata TEREN	109.500	LEI	22.000	EURO
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 2025 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC

Declar pe proprie raspundere ca nu ma aflu in conflict de interese in raport cu utilizatorul desemnat, nefind 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 1.195 mp din acte și 1.195 mp din măsuratori, situat în **MUNICIPIUL CARACAL, STRADA FLORILOR, NUMARUL 3, JUDEȚUL OLT, NR. CAD. 60514**

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 **07.03.2025** data la care se considera valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspecției (zz.II.aaaa): 07.03.2025

Tip inspecție: Cu inspecție exterioară și interioară

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

Data elaborării lucrării (zz.II.aaaa): 07.03.2025

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=4,9760 LEI

Tipul valorii estimat - Definitia 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 si 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.

Restrictii 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;

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 2942 din 14.01.2025.

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.

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:

- *Comparatia directa ;*

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:

²informații privind oferte vânzări închirieri și altele

- 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 agreate de finanțator), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentat prezentate comentariile necesare). Nu am efectuat măsurători suplimentare, în fapt, în calitate de evaluator autorizat neavând competențe în acest sens. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale construcțiilor sau terenurilor (dacă a fost cazul) sau rezerve de identificare dimensională – a se vedea mențiuni în cadrul „Ipotezelor speciale 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 & avizele prealabile de dezvoltare;
- URBANISM Se presupune că terenul de dezvoltare se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- STUDII GEO Se presupune că terenul de dezvoltare are condiții normale de fundare, iar studiul necesar în edificarea de construcții noi este existent și cuprinse informații despre consistența și structura solului, nivelul pânzei de apă freatică și recomandări pentru proiectul tehnic.
Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de inexistența unor situații atipice ce ar îngreuna lucrările comparativ cu cerințele normale pentru zonă;
- UTILITĂȚI Nu am realizat o expertizare tehnică sau o analiză capacitivă a utilităților la care am făcut referire că ar avea acces/racorduri/branșamente proprietatea și nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată conform informațiilor primite de la client, sau asimilată celor constatate ansamblului accesibil;
Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de suficiența calitativă și cantitativă a acestora, dispuse pe amplasament.
- Clasa ENERGETICĂ Nu am realizat nici un fel de investigații, nu există proiect de dezvoltare pus la dispoziția evaluatorului;
- MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nici în documentele primite, nici cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența (sau suspiciune de a exista) pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți; Cu ocazia avizelor obținute sau a celor în curs de elaborare sunt considerate că au fost verificate aceste date și nu există astfel de probleme penalizatoare valoric; Noi nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- DEZVOLTARE Nu am avut la dispoziție detaliile de intenția efectivă de dezvoltare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de:

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

- ✓ inexistența unor situații atipice ce ar impune soluțiile tehnice atipice tehnologice și/sau de cost, dezvoltarea fiind în parametrii normali de construire și edificare.
- ✓ A se vedea și ipotezele speciale semnificative desprinse/elaborate pe această temă
- **VECINĂȚĂȚI IMEDIATE** Nu am considerat o redevoltare 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/tehnichilor 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.

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

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

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) este pasibilă 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

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

⁷Altele decât tipizarea raportului conform celor convenite

⁸Defalcate pe două canale de informare:

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 si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.

Imobil de tip teren intravilan categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 1.195 mp din acte si 1.195 mp din masuratori, identificat cu numarul cadastral 60514, apartinand PRIMARIEI MUNICIPIULUI CARACAL, domeniul privat, dobandita prin lege in baza Hotararii Consiliului Local a Municipiului Caracal nr. 33 din 14.02.2024.

Accesul la proprietate

Deschidere la Strada Florilor.

Utilizare existenta la data evaluarii: comercial/industrial.

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

Situatia juridica

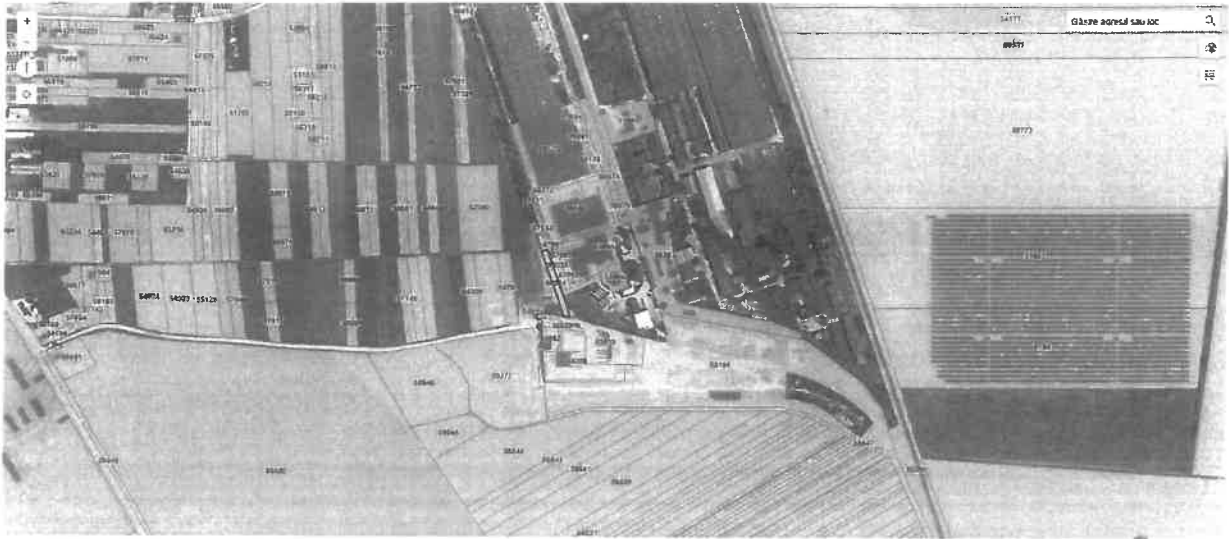
✍ Teren identificat prin:

Numar Cadastral 60514 1.195 mp din acte si 1.195 mp din masuratori

Elemente suplimentare de identificare:

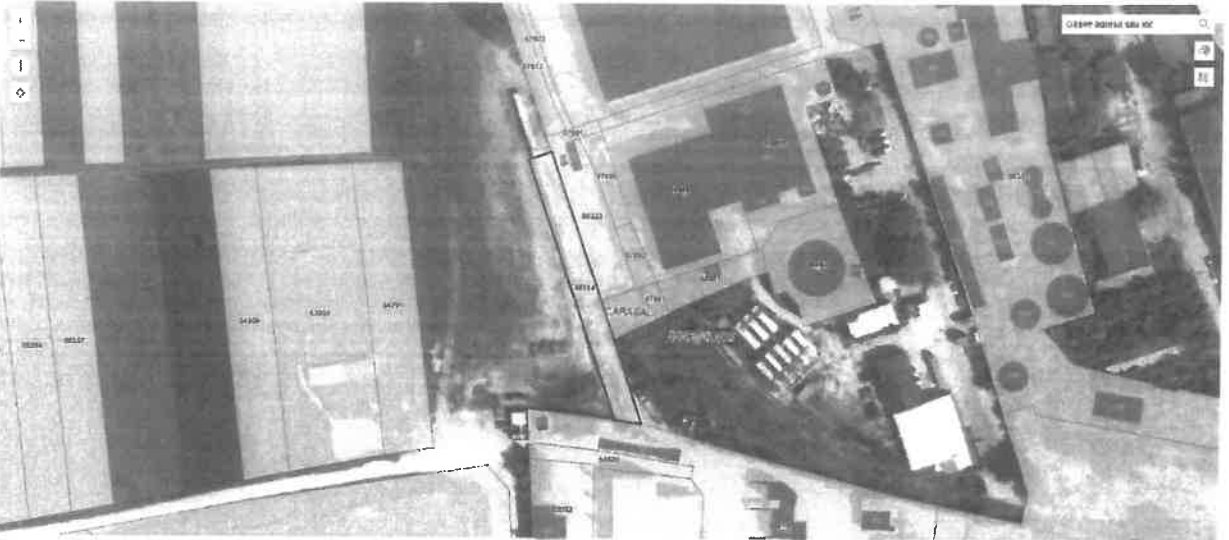


- primară de la finanțator, și, după caz
- secundară primite după efectuarea inspecției



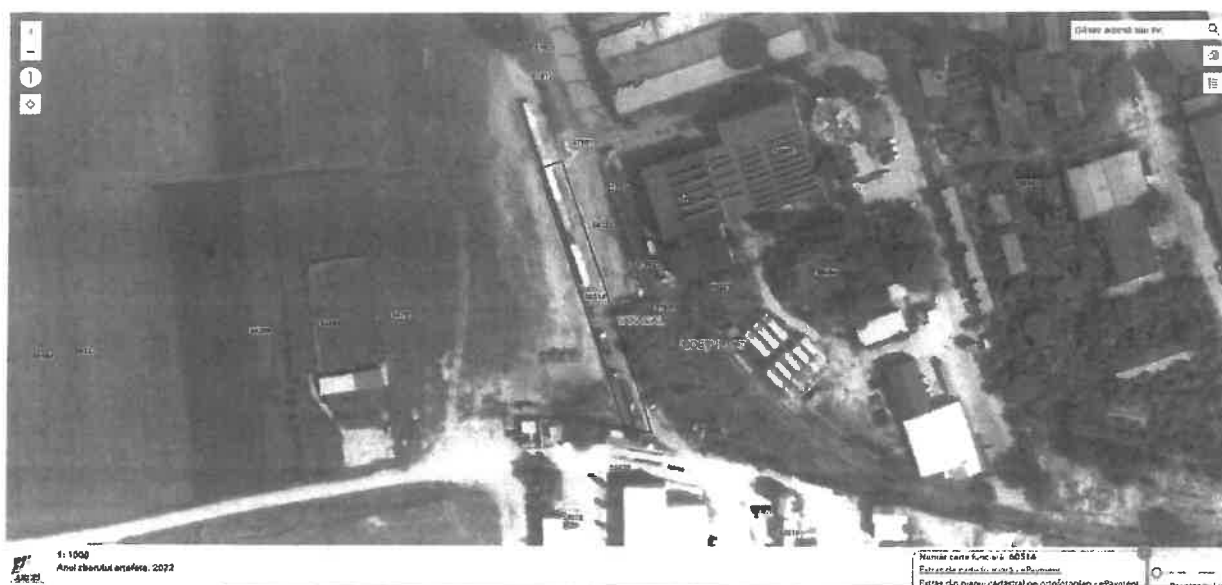
1:4000
Anul zborului ortofoto: 2022

Număr lotul funciar: 60514
Extras de carte funciara - sfa-estec
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - s-Parment



1:1000
Anul zborului ortofoto: 2022

Număr lotul funciar: 60514
Extras de carte funciara - sfa-estec
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - s-Parment



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 =1.195 mp din acte si 1.195 mp din masuratori proprietate exclusiva 	
2. Identificare AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ○ Dupa indicatiile reprezentantului proprietarului si adresa postala ○ http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html 	
3. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE	Reteaua urbana:	
	Grad de echipare cu utilitati: Partial din care:	
	Retea electrica: La limita terenului	<input type="checkbox"/> Sursa proprie: Generator energie electrica
	Retea de gaze: Nu exista	<input type="checkbox"/> Rezervor gaz
	Retea de apa: La distanta (200 m - 500 m)	<input type="checkbox"/> Put forat apa
	Retea de canalizare: La distanta (200 m - 500 m)	<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, strada Florilor;	
5. GEOMETRIA TERENULUI	<ul style="list-style-type: none"> ○ Forma terenului: regulata; ○ Deschidere la strada: strada Florilor; ○ Terenul este neimprejmuit; 	
6. RESTRICTII DE FOLOSIRE	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nu este cazul; 	

CONFORM PLANULUI URBANISTIC	
7. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari etc)	Zona periferica a Municipiului Caracal, strada Florilor, zona industriala si comerciala
8. INDICATORI URBANISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ○ Aprobari teren: No Info
9. INCLINARE	<ul style="list-style-type: none"> ○ Plan;
10. DATE DIN CERTIFICATUL DE URBANISM	<ul style="list-style-type: none"> ○ Regim juridic: teren apartinand domeniului privat al Municipiului Caracal ○ Regim economic: intravilan curti constructii ○ Suprafata teren: 1.195 mp din acte si 1.195 mp din masuratori;

Situatia juridica

La data evaluarii, proprietatea imobiliara, se afla in posesia **PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL/CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL.**

Carte Funciara nr. : 60514 UAT CARACAL;

Numar cadastral : 60514 ;

Dreptul de proprietate : Deplin

Documente care au stat la baza raportului de evaluare:

- Documente juridice:
- Extras de carte funciara nr. cerere 2942 din 14.01.2025.

Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)

Terenul este amplasat in zona periferica a Municipiului Caracal, strada Florilor, nr. 3, judetul Olt.

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 Romanaților, 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 împrejmuț 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 silvostepii.

Tip Localitate: Urban

Zona Localitate: Periferie

Tip zona: Mixt

Denumire cartier/ansamblu rezidential/ Zona: zona periferica a Municipiului Caracal, strada Florilor, nr. 3;

Mijloace de transport in comun: autobuze, microbuze;

Puncte de interes in imediata vecinatate: Parcul Constantin Poroineanu, Restaurant Royal XXL, Dolce Vita Events, Restaurant Clasic, Primaria Caracal;

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 | Previuziunea 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 piete 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, dobanzile, 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 dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (comerciale, rezidențiale, agricole, speciale).

Definirea produsului imobiliar - analiza productivității proprietății.

În această primă etapă 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 urmează să fie baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

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

- Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului este de tip teren.
- Subpieța – terenuri intravilane.
- Utilizările potențiale ale proprietății sunt: **comercial/industrial**

Concluzie: Din analiza trendului pieței am constatat că cererea existentă este îndreptată către utilizarea comercială/industrială

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 proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății subiect au fost analizați o serie de factori.

Tipul proprietății imobiliare:

- Tip: terenuri intravilane.
- Caracteristicile proprietății imobiliare:
 - Modul de ocupare/utilizare - în majoritatea cazurilor acest tip de proprietate este ocupată de construcții vechi rezidențiale și comerciale;
 - Baza de clienți (potențialii utilizatori) - persoane fizice sau societăți comerciale.
 - Calitatea construcției: nu este cazul
 - Caracteristicile dotărilor: terenuri cât mai plane și nepoluat;
 - 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 periferică 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 periferică a Municipiului Caracal și similar cu posibilități de dezvoltare comercială/industrială.

Piața specifică

Proprietatea supusă evaluării este un teren intravilan, amplasat în zona periferică a Municipiului Caracal. Având în vedere cele prezentate anterior, **piața imobiliară specifică poate fi considerată piața proprietăților mixta, piața a cărei arie geografică se întinde în zona periferică și mediana 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 proporțional cu suprafața, cu cât suprafața este mai mare, cu atât 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 și industriale.

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

Minim: 20 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” prețul.
- 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 comerciale. 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 situirile istorice, impactul asupra mediului.

Fizic posibila – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre 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 comerciala/industrială. Terenul are forma regulata.

Utilizari fizic posibil : rezidential/comercial-da

Fezabila financiar – toate utilizările 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 urmator sunt prezentate utilizarile alternative ale terenului in general:

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

3	Industrial	Da
---	------------	----

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 comerciala 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 cotationea cea mai probabila solicitata de catre vanzatori, cotationea 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 motivația vânzării. Prețul de ofertă nu este egal cu cel de tranzacționare decât în cazuri distincte. Sunt excluse tranzacțiile subiective bazate pe motivații diferite ale vânzării și cumpărării.

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.laiumate.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 exploatării 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 pușinelor 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 comparatie

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 periferică 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

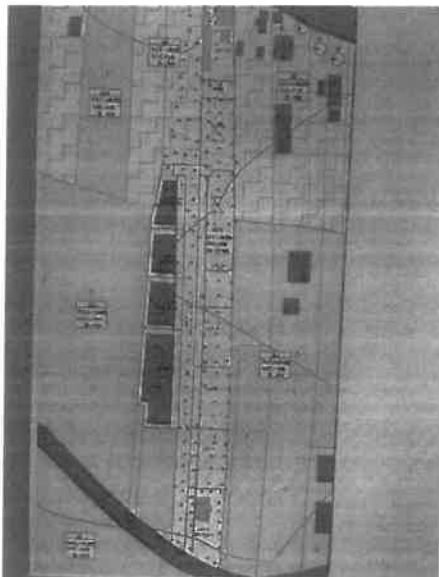
¹³Inclusiv CMBU, prin diferențele legate de optimizarea utilizării

Comparabile utilizate

COMPARABILE TEREN

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-str-primaverii-caracal-olt-IDiAdL5.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>



PRIVAT ⓘ



Oana Bran

Pe OLX din septembrie 2016

Activ pe 30 septembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 076 250 0017

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Caracal,
Olt



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Vand teren intravilan Str. Primaverii - Caracal Olt

50 €

Publicitate

VREI UN CREDIT (POTECAR)?

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 500 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan construibil, str Primăverii nr 19. Caracal.

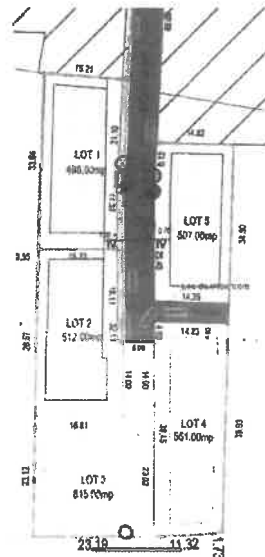
Preț 50€/mp

2 loturi a cate 500mp2

Teren intravilan, amplasat in Municipiul Caracal, strada Primaverii, nr. 19, suprafata 500 mp, deschidere 12 ml, acces drum pietruit, energie electrica, apa, canalizare, gaze.

Comparabila 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDg7aYU.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=1>



PRIVAT ⓘ



doru

Pe OLX din iunie 2013

Activ pe 06 septembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 072 231 5765

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Caracal,
Ort



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Vand teren intravilan

25 000 €

Publicitate

📄 RATA DE LA: 553 LEI

🔖 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 550 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Parcele cuprinse între 498 și 615 mp .

Utilități : apa , canalizare , curent , gaze .

Terenul este împrejmuit cu gard de beton înalt de 2m .

Accesul din str Craiovei Nr 177

Teren intravilan in suprafata de 550 mp, localizat in Municipiul Caracal, Strada Craiovei, nr. 177, toate utilitatile, 45,5 euro/mp, drum asfaltat;

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/2-terenuri-pentru-constructii-IDg0sHn.html>



PRIVAT ⓘ



uta constantin

Pe OLX din octombrie 2013

Activ pe 07 septembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 076 747 5141

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Caracal,
Olt



DREPTURILE CONSUMATORILOR

2 Terenuri pentru construcții.

36 500 € Prețul e negociabil

Publicitate



VREI UN CREDIT IPOTECAR?



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 677 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

De vânzare două terenuri intravilane a câte 677mp, unul de 15,5m și celălalt de 19,5m lățime, lungime 44,5m, strada Măceșului. Apa și canalizarea introduse pe ambele terenuri, gazul și curentul sunt la poartă, strada este asfaltată. Suprafață totală a celor două terenuri este 1353mp, având 35m deschidere totală. Terenurile sunt pe teren drept nu în pantă și se află între case, nu în câmp, strada este lată și asfaltată. Este emis certificat urbanism P+2. Pentru mai multe informații sunați! Prețul este pe bucată.

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

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



RM
KM

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

07.03.2025		ANEXA A			
EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	COMPARA BILA 1	COMPARABI LA 2	COMPARABI LA 3	COMPARABI LA 4
Suprafata teren (mp)	1.195 mp	500 mp	550 mp	677 mp	1.118 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50,0 €/mp	45,5 €/mp	53,9 €/mp	44,7 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere din piata specifica (%)		-7%	-2%	-7%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-3,5	-0,9	-3,8	-4,5
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		46,5 €/mp	44,5 €/mp	50,1 €/mp	40,2 €/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)		46,5 €/mp	44,5 €/mp	50,1 €/mp	40,2 €/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)		46,5 €/mp	44,5 €/mp	50,1 €/mp	40,2 €/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)		46,5 €/mp	44,5 €/mp	50,1 €/mp	40,2 €/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)		46,5 €/mp	44,5 €/mp	50,1 €/mp	40,2 €/mp
CONDITII DE PIATA	Martie 2025	Martie 2025	Martie 2025	Martie 2025	Martie 2025
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (€/mp)		46,5 €/mp	44,5 €/mp	50,1 €/mp	40,2 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	Municipiul Caracal, strada Florilor, nr. 3, zona	Municipiul Caracal, strada Primaverii, nr. 19,	Municipiul Caracal, strada Craiovei, nr. 177, judetul	Municipiul Caracal, strada Macesului, judetul Olt	Municipiul Caracal, strada Neagoe Basarab, judetul Olt

	periferica, judetul Olt	judetul Olt	Olt		
Comparativ cu subiectul		superior	superior	superior	superior
Cuquantum Ajustare %		-45%	-45%	-45%	-45%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-20,9	-20,0	-22,6	-18,1
PRET AJUSTAT (€/mp)		25,6 €/mp	24,5 €/mp	27,6 €/mp	22,1 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
Suprafata teren (mp)	1.195 mp	500 mp	550 mp	677 mp	1.118 mp
Cuquantum Ajustare %		-14%	-14%	-10%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-6,51	-6,24	-5,01	0,00
PRET AJUSTAT (€/mp)		19,1 €/mp	18,3 €/mp	22,6 €/mp	22,1 €/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)		19,1 €/mp	18,3 €/mp	22,6 €/mp	22,1 €/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Strada pietruita	Strada pietruita	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata
Cuquantum Ajustare %		0%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	-2,4	-2,8	-2,2
Pret ajustat (€/mp)		19,1 €/mp	15,8 €/mp	19,8 €/mp	19,9 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (€/mp)		19,1 €/mp	15,8 €/mp	19,8 €/mp	19,9 €/mp
FORMA IN PLAN&DESIDERE	forma regulata, o deschidere	forma regulata, o deschidere de 12 ml	forma regulata, o deschidere de 14,23 ml	forma regulata, o deschidere de 15,5 ml	forma regulata, o deschidere de 15 ml
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (€/mp)		19,1 €/mp	15,8 €/mp	19,8 €/mp	19,9 €/mp
Utilitati	energie electrica	energie electrica, apa, canalizare, gaze	energie electrica, apa, canalizare, gaze	energie electrica, apa, canalizare, gaze	energie electrica, apa, canalizare, gaze
Cuquantum Ajustare %		-7%	-7%	-7%	-7%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-1,8	-1,7	-1,9	-1,5
Pret ajustat (€/mp)		17,3 €/mp	14,1 €/mp	17,9 €/mp	18,4 €/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)		17,3 €/mp	14,1 €/mp	17,9 €/mp	18,4 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		17,3 €/mp	14,1 €/mp	17,9 €/mp	18,4 €/mp
Ajustare neta		-29,2	-30,4	-32,3	-21,9
Ajustare neta (%)		-62,85%	-68,35%	-64,35%	-54,35%
Ajustare bruta		29,2	30,4	32,3	21,9
Valoare unitara estimata (euro/mp)	18,4 €/mp	62,85%	68,35%	64,35%	54,35%
ajustare minima	54,35%				
valoare euro rotunjita		22.000 €		4,9760 lei	
valoare lei rotunjita		109.500 lei			
Suprafata teren curti constructii =	1.195,00	mp			
Valoare teren curti constructii =	22.000	EURO			
Valoare totala teren	22.000	Euro			
Valoare totala teren	109.500	LEI			
Conform GEV630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila 4, 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 (2-10%) 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 negative pentru toate comparabilele intrucat proprietatea subiect este amplasata in zona mai putin buna, zona periferica, iar comparabilele in zone superioare ale Municipiului Caracal;					
Caracteristici fizice (suprafata): S-au aplicat ajustari negative pentru comparabilele 1, 2 si 3, intrucat au o suprafata mai mica, mai vandabila pe piata, ajustarea luata in calcul este de 2% la o diferenta de 100 mp;					
Destinatie: Nu s-au aplicat ajustari;					
AMENAJARI EXTERIOARE: S-au aplicat ajustari negative pentru comparabilele 2, 3 si 4, intrucat accesul se realizeaza din drum public asfaltat, ceea ce reprezinta un avantaj pe piata.					
TOPOGRAFIE/RELIEF: Nu s-au aplicat ajustari.					
Forma in plan/Deschidere: Nu s-au aplicat ajustari.					
Utilitati: S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele intrucat beneficiaza de toate utilitatile.					
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren constructibil: Nu s-au aplicat ajustari.					

	SUBIECT	COMPARABILE			
Teren	Municipiul Caracal, strada Florilor, nr. 3, zonă periferică, județul Olt	Municipiul Caracal, strada Primaverii, nr. 19, județul Olt	Municipiul Caracal, strada Craiovei, nr. 177, județul Olt	Municipiul Caracal, strada Macesului, județul Olt	Municipiul Caracal, strada Neagoe Basarab, județul Olt
suprafata (mp)	1.195 mp	500 mp	550 mp	677 mp	1.118 mp
pret (oferta) /(euro/mp)		50 €/mp	45 €/mp	54 €/mp	45 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	Intravilan, Curti Constructii	Intravilan, Curti Constructii	Intravilan, Curti Constructii	Intravilan, Curti Constructii	Intravilan, Curti Constructii
Utilitati	energie electrica	energie electrica, apa, canalizare, gaze	energie electrica, apa, canalizare, gaze	energie electrica, apa, canalizare, gaze	energie electrica, apa, canalizare, gaze
FORMA IN PLAN&DESCRIERE	forma regulata, o deschidere	forma regulata, o deschidere de 12 ml	forma regulata, o deschidere de 14,23 ml	forma regulata, o deschidere de 15,5 ml	forma regulata, o deschidere de 15 ml
Localizare	Municipiul Caracal, strada Florilor, nr. 3, zona periferică, județul Olt	Municipiul Caracal, strada Primaverii, nr. 19, județul Olt	Municipiul Caracal, strada Craiovei, nr. 177, județul Olt	Municipiul Caracal, strada Macesului, județul Olt	Municipiul Caracal, strada Neagoe Basarab, județul 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 în aplicarea unei singure abordări de evaluare adecvate și s-au obținut următoarele valori:

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ESTE:

22.000	Euro
109.500	LEI

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

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

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 în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile

Cantitatea de informații: la tehnica comparației vânzării s-au folosit date de piață, pe care le considerăm relevante pentru această abordare

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit 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 și ipotezele speciale semnificative enunțate în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea 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 bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.



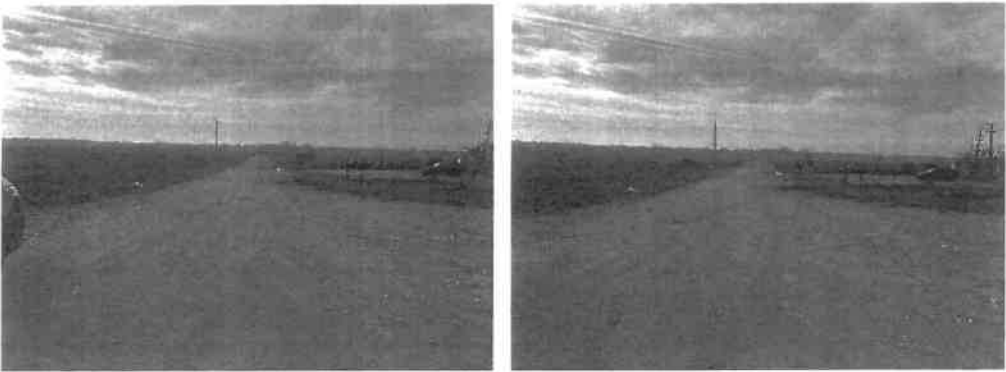
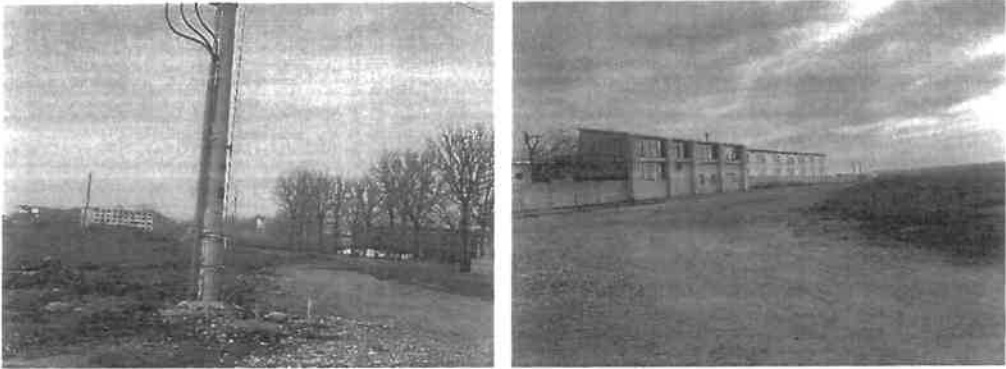
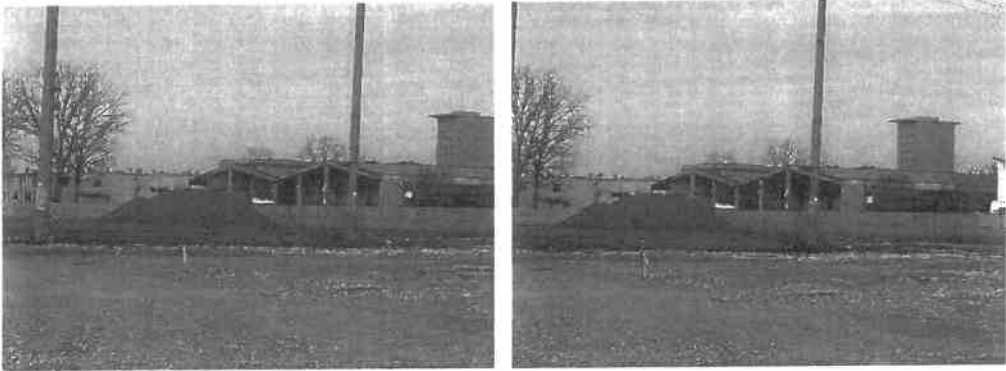
ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE

- 1. Documentar foto**
- 2. Localizarea proprietatii.**
- 3. Actul de proprietate, Intabulare, Extras CF**

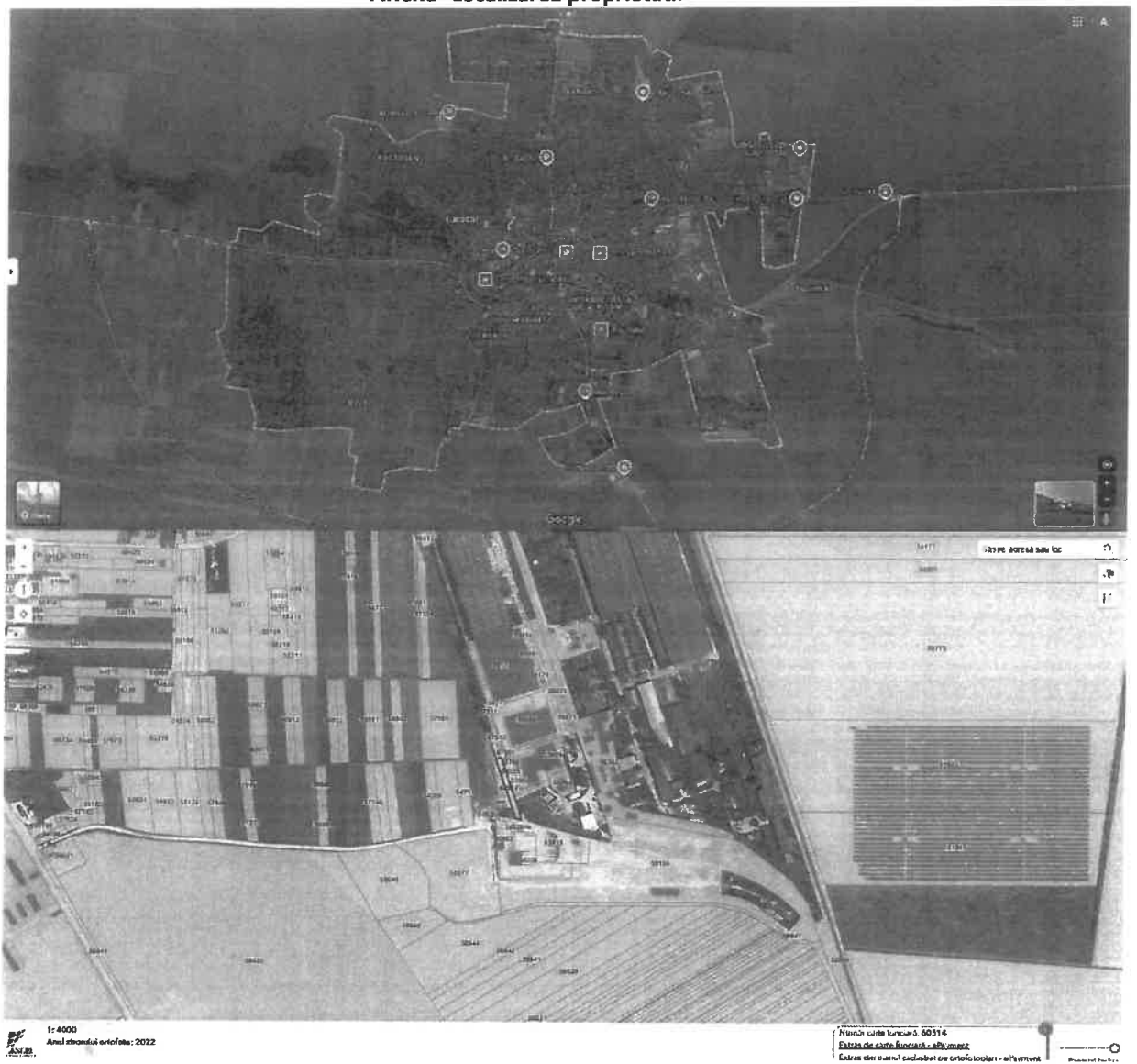
Anexa- Documentar foto

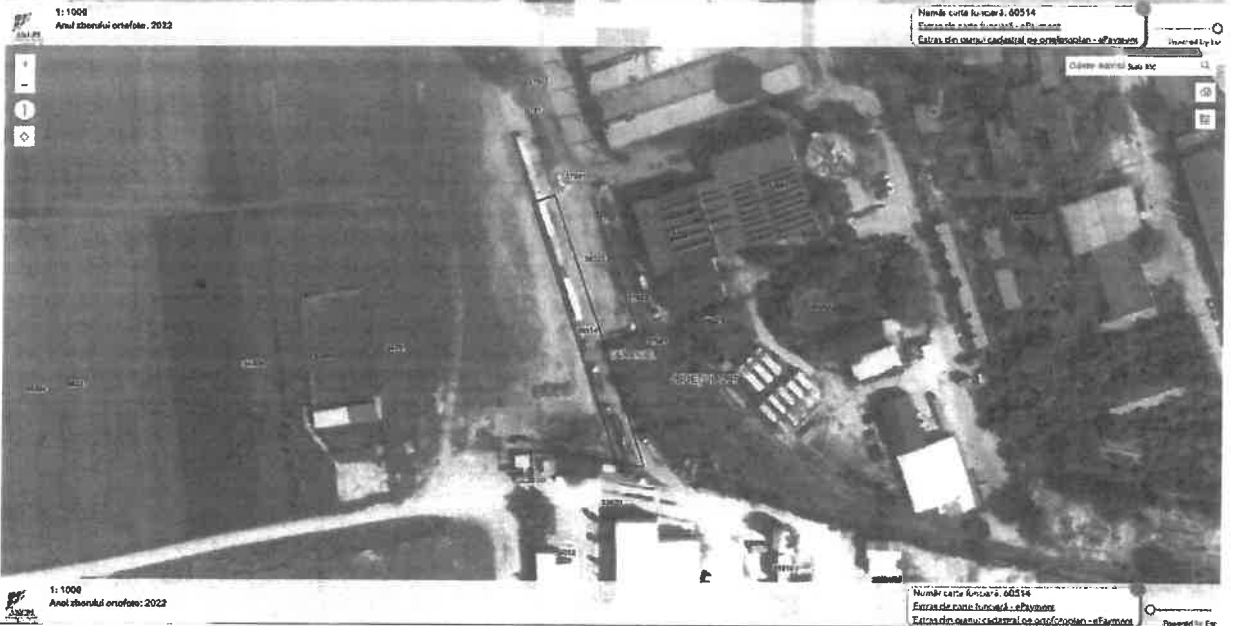






Anexa- Localizarea proprietatii





Anexa- Documente



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60514 Caracal

Nr. Cărușe 2042
Ziua 14
Luna 03
Anul 2025

Cod Verificare
10031724344



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Caracal, jud. Olt, Str. FLORILOR, Nr. 3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
41	60514	1.195	Teren intravilan.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
133905 / 08/10/2024	
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 33, din 14/02/2024 emis de CONSILIUL LOCAL CARACAL; Act Administrativ nr. Adeverința nr. 59583, din 02/10/2024 emis de Primaria Municipiul Caracal; Act Administrativ nr. Hotărârea nr.65, din 29/03/2024 emis de CONSILIUL LOCAL CARACAL.	
B.1 Intabulare drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CARACAL, CIF:4395275	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

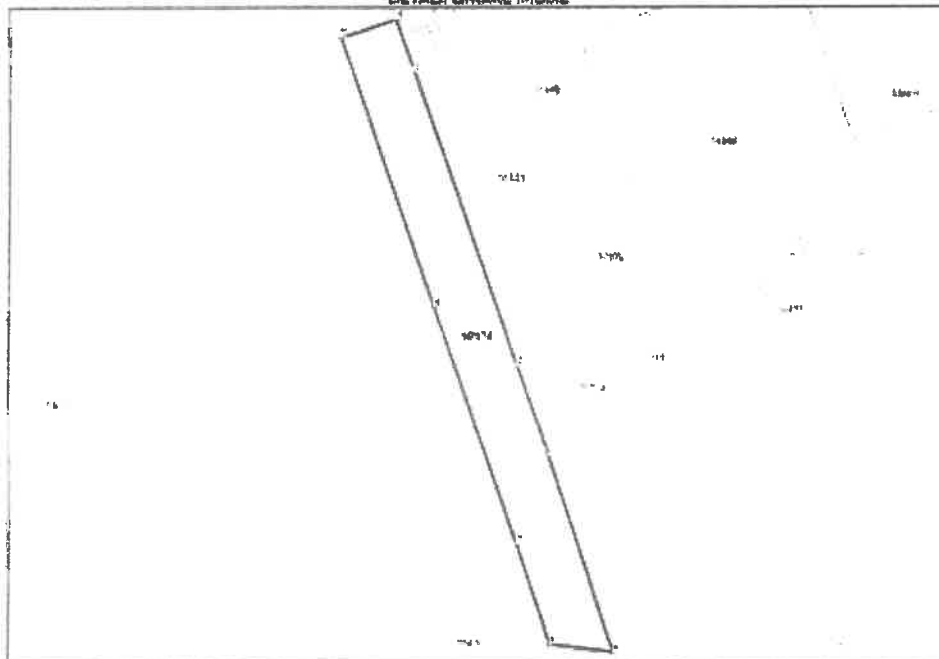
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
60514	1.195	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Scărea 70.

DETALI LINIAR IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intra-urban	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.195				

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	17,084
2	3	55,563
3	4	9,908
4	5	10,048
5	6	50,981
6	7	44,977

Punct început	Punct sfârșit	Lungimea segment „-“ (m)
7	8	19.011
8	9	11.199
9	1	37.308

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stere 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 ANCP-ului conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 3 din C.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 delegată, cu acceptul expres sau procedurii el instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

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

Data și ora generării,
 14/01/2025, 09:53

CUPRINS

Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile	1
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	7
Ipoteze speciale semnificative și particulare	9
Valabilitatea raportului	9
Fructificare valori	10
Restricții de utilizare, difuzare și publicare	10
Restricții de utilizare	10
Clauză de nepublicare	10
Descrierea raportului	10
Capitolul II – Descrierea proprietății imobiliare de evaluat	11
Identificarea și descrierea proprietății - Caracteristici tehnice.	11
Situția juridică	11
Elemente suplimentare de identificare:	11
Istoricul și utilizare	13
Situatia juridica	14
Descrierea amplasamentului (zona și localizarea)	14

Capitolul III – Analiza pietei imobiliare	15
1. proces în șase pași:	15
Capitolul IV – Evaluarea proprietății imobiliare	19
Cea mai buna utilizare	19
Procedura de evaluare	21
EVALUAREA TERENULUI	22
Capitolul V – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	32
ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE	33




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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60514 Caracal

Nr. cerere	2942
Ziua	14
Luna	01
Anul	2025
Cod verificare 100184774368	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Caracal, Jud. Olt, Str. FLORILOR, Nr. 3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60514	1.195	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierile privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
133905 / 08/10/2024	
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 33, din 14/02/2024 emis de CONSILIUL LOCAL CARACAL; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 59563, din 02/10/2024 emis de Primaria Municipiul Caracal; Act Administrativ nr. Hotărârea nr.65, din 29/03/2024 emis de CONSILIUL LOCAL CARACAL;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL CARACAL, CIF:4395175	

C. Partea III. SARCINI .

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

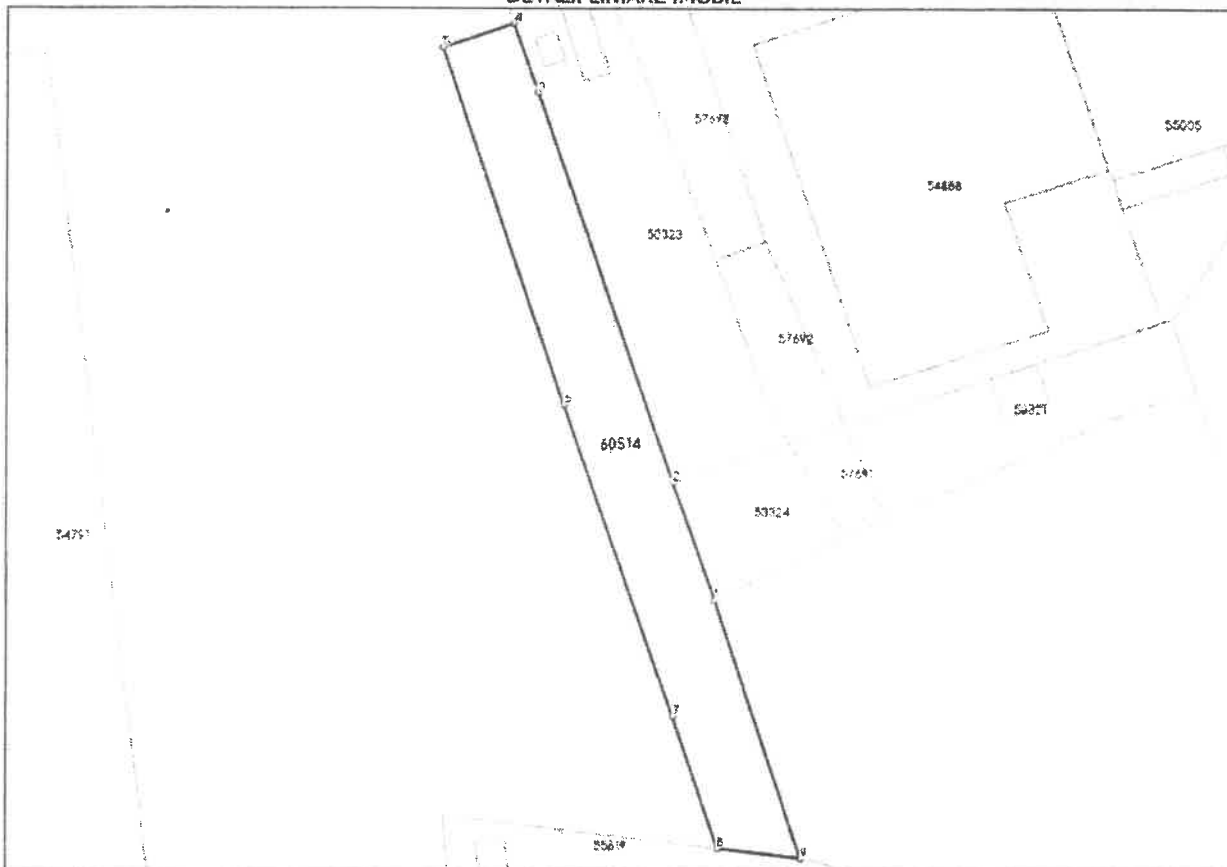
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
60514	1.195	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.195	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	17.084
2	3	55.563
3	4	9.906
4	5	10.048
5	6	50.961
6	7	44.977

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
7	8	19.011
8	9	11.199
9	1	37.308

** 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,

14/01/2025, 09:53

Proces verbal de predare-primire

Încheiat astăzi, 21.03/2025,

intre:

S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L., cu sediul social în comuna Mischii, sat Motoci, strada Agromecului nr. 8, județ Dolj, reprezentat legal prin MITROI AURELIAN DUMITRU, în calitate de administrator, societate înregistrată la ORC sub nr. J16/454/2014, având CIF RO 32912846, Contul: RO21TREZ2915069XXX016997, firma membru corporativ ANEVAR cu autorizația nr. 0622, telefon 0767.857.916:

și:

UAT Municipiul Caracal cu sediul social în Municipiul Caracal, strada Piața Victoriei, nr. 10, Județul Olt, CIF 4395175, prin reprezentant domnul ION DOLDUREA

Prin prezentul proces verbal se atestă predarea-primirea următoarelor:

Nr.crt.	Denumire Produs
1	Raport de evaluare teren intravilan în suprafața de 68 mp adresa Municipiul Caracal, Aleea Castanilor, nr. 8, județul Olt -scop vânzare;
2.	Raport de evaluare teren intravilan în suprafața de 1.195 mp, adresa Municipiul Caracal, strada Florilor, județul Olt -scop vânzare;
3.	Raport de evaluare teren intravilan în suprafața de 1.195 mp, adresa Municipiul Caracal, strada Florilor, județul Olt -scop înregistrarea în situațiile financiare;

Prezentul proces verbal de predare-primire s-a încheiat astăzi, 21.03.2025, în două exemplare, unul pentru fiecare societate.

Am primit,

Am predat,



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
*privind vânzarea prin licitație publică a terenului proprietate privată a
Municipiului Caracal, în suprafață de 1195,00 mp, situat în Municipiul Caracal, str.
Florilor, nr. 3, județul Olt, înscris în CF 60514 Caracal, sub nr. cadastral 60514*

Documentația de atribuire conține:

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

I. Fișa de date a procedurii

Art. 1. Informații generale privind vânzătorul

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

Art. 2. Obiectul licitației

Obiectul licitației îl constituie vânzarea terenului în suprafață de 1195 mp, înscris în CF **60514** Caracal, sub nr. cad. **60514**, situat în **Municipiul Caracal, str. Florilor, nr. 3, județul Olt**. Terenul în cauză este proprietatea privată a municipiului Caracal, este liber de construcții și nu este grevat de sarcini.

Art. 3. Oportunitatea vânzării terenului

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

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

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

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

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

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

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

- garanția de participare în cuantum de **10.950,00 lei** (10 % din valoarea de pornire a licitației)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Caietul de sarcini

Art. 5. *Obiectul vânzării*

5.1. (1) Terenul care urmează a fi vândut este în suprafață de 1195 mp, fiind înscris în Cartea funciară nr. 60514 Caracal, sub nr. cad. 60514, situat în Municipiul Caracal, str. Florilor, nr. 3, județul Olt, fiind proprietatea privată a municipiului Caracal, liber de construcții și liber de sarcini.

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

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

Art. 6. *Elemente de preț*

6.1.(1) Prețul de pornire la licitație al vânzării este de **109.500 lei**.

(2) Treapta de licitație se stabilește la **500 lei**.

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

6.3. (1) Garanția de participare la licitație de **10.950,00 lei**, reprezentând 10 % din valoarea de pornire a licitației, depusă de ofertantul câștigător, se reține de vânzător până la data semnării contractului de vânzare, urmând ca după această dată garanția să se restituie la solicitarea ofertantului.

(2) garanția de participare la licitație se va constitui prin virarea sumei în contul Municipiului Caracal nr. **RO46 TREZ 5075 006X XX00 0097** deschis la Trezoreria Caracal, cod fiscal 4395175, având înscris la explicații "Garanție de participare la licitație cumpărare teren în suprafață de **10.950.00mp**, str. Florilor, nr. 3".

(3) Garanția de participare se pierde în cazul în care vreunul din ofertanți își retrage oferta sau în cazul în care ofertantul câștigător refuză încheierea contractului de vânzare, contravaloarea acesteia, reprezentând daunele - interese stabilite în acest sens.

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

Art.7. *Desfășurarea licitației*

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

7.2. (1) Participarea la licitația publică este permisă persoanelor fizice și persoanelor juridice române sau străine legal constituite, care au achitat contravaloarea documentației de atribuire și garanția de participare la licitația publică, au depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire și care îndeplinesc următoarele condiții:

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

- pentru persoanele juridice:

- nu sunt în stare de faliment ori lichidare;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(6) Ofertele se redactează în limba română.

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

8.3. (1) **Pe plicul exterior se va indica** obiectul vânzării pentru care este depusă oferta („Vânzare teren în suprafață de 1195,00 mp, situat în municipiul Caracal, str. Florilor, nr. 3, județul Olt,” „A nu se deschide până la data de....., ora.....”), numele și adresa ofertantului însoțită de un număr de telefon.

(3) Plicul exterior va conține:

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

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

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

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

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

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

g) **Declarație pe propria răspundere** a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară - pentru persoane juridice;

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 9. Procedura de licitație

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Se trece la desfășurarea licitației, anunțându-se prețul de pornire la licitație și pasul de 500 lei stabilit prin prezentul caiet de sarcini.

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

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

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

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

Art. 10. Precizări privind anularea licitației

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

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

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

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

10.3. Anularea licitației poate fi acceptată și atunci când:

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

- se constată nereguli importante în derularea licitației care afectează principiul concurenței loiale,

- în cazul unor contestații întemeiate, admise.

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

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

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

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

Art. 11. Criteriul de atribuire

11.1. Criteriul de atribuire al contractului de vânzare-cumpărare este „Prețul cel mai mare oferit peste prețul minim de pornire al licitației”.

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

Art. 12 . Încheierea contractului

12.1. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de vânzare-cumpărare numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 9.3 alin. (3) din prezenta documentație.

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

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

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

Art. 13. Dispoziții finale

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

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

III. Formular 1 – Declarație de participare a licitația publică

Declarație de participare la licitația publică

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

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

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

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

Ofertant,

IV. Formular 2 – Model de ofertă;

FORMULAR DE OFERTA

Către
(denumirea autorității contractante și adresa completa)

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnatul/subsemnatai....., reprezentanți ai ofertantului....., ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să cumpărăm terenul în suprafață de 1.195,00 mp, situat în Municipiul Caracal, str. Florilor, nr. 3, județul Olt, identificat cu nr. cadastral 60514, înscris în Cartea funciară nr. 60514 Caracal, ce aparține domeniului privat al Municipiului Caracal.

2. Prin înscrierea la licitație, ne însușim toate condițiile impuse prin documentația de atribuire, inclusiv prețul minim de pornire la licitație de **109.500,00lei**.

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

Data ____ / ____ / ____

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

V. Contract-cadru de vânzare-cumpărare

Încheiat între,

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

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

CAP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII:

1.1. Subscrisul vânzător, vinde cumpărătoarei imobilul teren în suprafață de 1195,00 mp, situat în Municipiul Caracal, str. Florilor, nr. 3, județul Olt, identificat cu nr. cadastral 60514, înscris în Cartea funciară nr. 60514 Caracal și consimte ca dreptul de proprietate asupra terenului mai sus descris să se înscrie în cartea funciară în favoarea cumpărătoarei de mai sus, iar dreptul său de proprietate referitor la acest imobil să se stingă pe cale de consecință, în condițiile legii și ale prezentului contract.

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

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

CAP. II. PREȚUL ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

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

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

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

2.4. Totodată noi, părțile, am luat la cunoștință prevederile art. 1660 din Noul Cod Civil potrivit căruia prețul vânzării trebuie să fie serios și sincer determinat, iar conform art. 1665 vânzarea este anulabilă dacă prețul este fictiv ori derizoriu, față de care condiții declarăm pe propria noastră răspundere că prețul de vânzare sus arătat corespunde valorii bunului vândut, așa cum am stabilit noi, asumându-ne răspunderea în acest sens, inclusiv din punct de vedere fiscal. De asemenea, noi părțile, declarăm că am luat la cunoștință prevederile Codului Fiscal și ale Legii pentru Prevenirea și Combaterea Evaziunii Fiscale nr. 241/2005 cu modificări ulterioare, precum și ale Legii nr.129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare.

CAP. III . PREDAREA IMOBILULUI

3.1. Predarea către vânzătoare a imobilului conform art. 1685 din Noul Cod Civil, împreună cu tot ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, are loc pe bază de proces-verbal de predare primire încheiat la data semnării prezentului contract dată de la care cumpărătorul suportă toate cheltuielile cu privire la folosința bunului.

CAP IV. TRASMITEREA DREPTULUI PROPRIETATE

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

CAP V. DECLARAȚII ȘI GARANȚII

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

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

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

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

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

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

CAP VI. CHELTUIELI

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

CAP VII. DISPOZIȚII FINALE

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

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

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOR,

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre referitor la aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului proprietate privată a Municipiului Caracal, în suprafață de 1195,00 mp, situat în Municipiul Caracal, str. Florilor, nr. 3, județul Olt, înscris în Cartea funciară nr. 60514 Caracal

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Caracal sub nr. 27043/06.02.2025, domnul Păunescu Raul în calitate de administrator al S.C. DAMARIS COM S.R.L. a solicitat cumpărarea unui teren, ce se află în intravilanul municipiului Caracal, pe strada Florilor, nr. 3, județul Olt.

În urma verificărilor efectuate de instituția noastră a fost identificat terenul aparținând domeniului privat al Municipiul Caracal, înscris în Cartea funciară nr. 60514 Caracal, regăsindu-se în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat la poziția nr. 1172, având următoarele elemente de identificare:

- Teren, Str. Florilor, nr. 3, Suprafața = 1195,00 mp.

Precizez faptul că valoarea de inventar a imobilului, înscris în evidențele contabile ale U.A.T. Municipiul Caracal și stabilită potrivit legislației în vigoare, de către un evaluator autorizat este de 109.500,00 lei, iar valoarea de piață a terenului este de 109.500,00 lei, conform raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, înregistrat la Primăria Municipiului Caracal sub nr. 41280/21.03.2025.

Față de cele prezentate mai sus, propun adoptarea proiectului de hotărâre referitor la aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului proprietate privată a Municipiului Caracal, în suprafață de 109.500,00 mp, situat în Municipiul Caracal, str. Florilor, nr. 3, județul Olt, înscris în Cartea funciară nr. 60514 Caracal.



RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre referitor la aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului proprietate privată a Municipiului Caracal, în suprafață de 1195,00 mp, situat în Municipiul Caracal, str. Florilor, nr. 3 județul Olt, înscris în Cartea funciară nr. 60514 Caracal

Prin referatul de aprobare nr. 42815/25.03.2025 Primarul Municipiului Caracal propune un proiect de hotărâre referitor la aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului proprietate privată a Municipiului Caracal, în suprafață de 1195,00 mp, situat în Municipiul Caracal, str. Florilor, nr. 3, județul Olt.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Caracal sub nr. 27043/06.02.2025, domnul Păunescu Raul în calitate de administrator al S.C. DAMARIS COM S.R.L. a solicitat cumpărarea unui teren, ce se află în intravilanul municipiului Caracal, pe strada Florilor, nr. 3, județul Olt.

În urma verificărilor efectuate de instituția noastră a fost identificat terenul aparținând domeniului privat al Municipiului Caracal, înscris în Cartea funciară nr. 60514 Caracal, regăsindu-se în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat la poziția nr. 1172, având următoarele elemente de identificare:

- Teren intravilan categoria de folosință curți construcții, Str. Florilor, nr. 3, Suprafața =1195.00 mp.

Valoarea de inventar a imobilului, stabilită potrivit legislației în vigoare, de către un evaluator autorizat ANEVAR este de 109.500,00 lei.

Având în vedere prevederile art. 363 din O.U.G. 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.*

(2) Stabilirea oportunitatii vanzarii bunurilor din domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale si organizarea licitatiei publice se realizeaza de catre autoritatile prevazute la art. 287, cu exceptia cazurilor in care prin lege se prevede altfel.

(4) Vanzarea prin licitatie publica a bunurilor imobile apartinand unitatilor administrativ-teritoriale se aproba prin hotarare a consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti, respectiv a consiliului local al comunei, al orasului sau al municipiului, dupa caz.

(6) Cu exceptia cazurilor in care prin lege se prevede altfel, pretul minim de vanzare, aprobat prin hotarare a Guvernului sau prin hotarare a autoritatilor deliberative de la nivelul administratiei publice locale, dupa caz, va fi valoarea cea mai mare dintre pretul de piata determinat prin raport de evaluare intocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizati, in conditiile legii, si selectati prin licitatie publica, si valoarea de inventar a imobilului.”, s-a impus stabilirea prețului de piață printr-un raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, aceasta fiind de **109.500,00 lei**.

Realizând comparația între valoarea de inventar și valoarea de piață a terenului rezultă **prețul minim de vânzare de 109.500,00 lei**.

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 hotărâște, 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) **hotărâște 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, se impune adoptarea prezentului proiect de hotărâre care să cuprindă:

- aprobarea vânzării;
- aprobarea documentației de atribuire;
- aprobarea însușirii raportului de evaluare având ca obiect stabilirea valorii de piață;
- aprobarea prețului de pornire al licitației publice;

De asemenea conform prevederilor art. 338 coroborat cu prevederile art. 317 din O.U.G. 57/2019, privind la Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, se impune desemnarea reprezentanților Consiliului Local în comisia de licitație, din care va face parte și un reprezentant al structurilor teritoriale ANAF.

La întocmirea proiectului de hotărâre au fost avute în vedere noile reglementări legale aplicabile în materie, respectiv Codul administrativ, care stabilește modalitatea de vânzare, elementele obligatorii pe care trebuie să le conțină hotărârea Consiliului local, precum și conținutul documentației de atribuire.

Față de cele prezentate, în conformitate cu prevederile legale propunem să analizați și să decideți cu privire la adoptarea proiectului de hotărâre referitor la aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului proprietate privată a Municipiului Caracal, în suprafață de 1195,00 mp, situat în Municipiul Caracal, str. Florilor, nr. 3, județul Olt, înscris în Cartea funciară nr. 60514 Caracal.

**DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV,**

BĂLȘANU CAMELIA MARIANA

**DIRECȚIA ECONOMICĂ,
DIRECTOR EXECUTIV,**

IONESCU ADRIAN NICOLAE

**COMPARTIMENT ADMINISTRARE PATRIMONIU
CONSILIER SUPERIOR,**

GEOROCEANU MARINELA SANDA