

HOTĂRÂRE

REFERITOR LA: aprobarea preluării, în contul creanței bugetare, a imobilelor terenuri supuse executării silite în dosarul nr.52/2024 prin participarea la licitație publică

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 102267/25.11.2025 al Primarului municipiului Caracal;
 - Raportul de specialitate nr. 102298/25.11.2025 al Serviciului Juridic din cadrul Primăriei Municipiului Caracal;
 - Nota internă a Direcției Patrimoniu nr.101793/21.11.2025 privind participarea la licitație în vederea dobândirii imobilelor identificate prin Încheierea BEJ Gulie Rodica din data de 23.07.2025;
 - Încheierea BEJ Gulie Rodica din data de 23.07.2025 în dosarul de executare silită nr.52/2024;
 - Încheieri BEJ Gulie Rodica din data de 27.10.2025 în dosarul de executare silită nr. 52/2024, privind fixarea termenului pentru vânzarea la licitație publică a imobilelor terenuri intravilane în suprafață de 29 mp nr. cadastral 51361, respectiv suprafața de 84 mp nr. cadastral 51267 ce aparțin debitorului Stefanotis SRL;
 - Raportul de expertiză tehnică judiciară proprietăți imobiliare întocmit de expertul evaluator Ilie Laurențiu Dragoș, care stabilește valoarea imobilului;
 - Prevederile art.779, art.837-838, art.844, art.846 din Codul de procedură civilă privind adjudecarea imobilului în favoarea creditorului în contul creanței;
 - Prevederile art. 129, alin. (2) lit. c) și lit. d), alin. 7 lit. n, art. 139 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul** art. 136 alin. 1 din O.U.G. 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 preluarea în contul creanței bugetare, a imobilelor terenuri supuse executării silite în dosarul nr.52/2024 prin participarea la licitație publică, aparținând debitorului STEFANOTIS SRL, CUI 18180230, după cum urmează:

- a) Teren intravilan în suprafața de 29 mp cu categorie de folosință curți-construcții situate în Municipiul Caracal, str. Intrarea Libertății, nr.2A, jud. Olt, nr. cadastral 51361,
- b) Teren intravilan în suprafața de 84 mp cu categorie de folosință curți-construcții situate în Municipiul Caracal, str. Intrarea Libertății, nr.2A, jud. Olt, nr. cadastral 51267.

Art. 2. Consiliul local al municipiului Caracal aprobă participarea la licitația publică a U.A.T. Municipiul Caracal din data de 27.11.2025 în contul creanței bugetare prin participare la licitația publică, în limita valorii creanței.

Art. 3. Consiliul local al municipiului Caracal împuternicește Primarul municipiului Caracal, să reprezinte UAT în procedura de licitație, să accepte adjudecarea imobilului în contul creanței, în condițiile art. 1 și art. 2, să semneze procesul-verbal de adjudecare și toate documentele necesare, să dispună înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, să dispună inventarierea imobilului în patrimoniul UAT.

Art. 4. Doamna Nițu Andreea Raluca consilier juridic în cadrul Serviciului Juridic se împuternicește să depună cerere de participare în numele creditorului, să participe la licitația publică din data de 27.11.2025 și să exercite drepturile prevăzute de lege pentru creditor în dosarul de executare silită nr.52/2024 BEJ GULIE RODICA.

Art. 5. Prezenta hotărâre poate fi contestată la instanța de contencios administrativ competentă conform prevederilor Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 6. Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Olt, Primarului municipiului Caracal, Serviciului Juridic și direcțiilor din cadrul U.A.T. Municipiul Caracal.



AVIZAT
PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI CARACAL,

RĂDESCU VIOREL EMIL

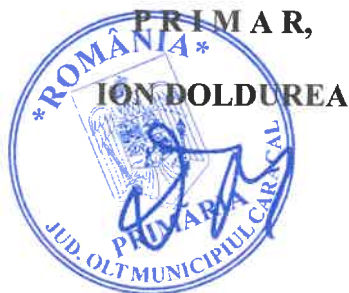


REFERAT DE APROBARE

Preluarea în contul creanței bugetare, a imobilelor terenuri supuse executării silite în dosarul nr.52/2024 prin participarea la licitație publică, aparținând debitorului STEFANOTIS SRL, prin includerea în domeniul privat al UAT Municipiul Caracal ar permite eliminarea punctelor de blocaj existente, redimensionarea și reconfigurarea circulației în zona Intrarea Libertății, posibilitatea de lărgire a accesului sau realizarea unor amenajări care să asigure vizibilitate și manevrabilitate sporite, cât și crearea unei zone de securizare prin retrageri sau alinieri ale traseului rutier.

În acest sens propun spre aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea preluării, în contul creanței bugetare, a imobilelor terenuri supuse executării silite în dosarul nr.52/2024 prin participarea la licitație publică.

PRIMAR,
ION DOLDUREA



RAPORT DE SPECIALITATE

Având în vedere :

- Nota internă a Direcției Patrimoniu nr.101793/21.11.2025 privind participarea la licitație în vederea dobândirii imobilelor identificate prin Incheierea BEJ Gulie Rodica din data de 23.07.2025;

- Incheierea BEJ Gulie Rodica din data de 23.07.2025 în dosarul de executare silită nr.52/2024;

- Încheieri BEJ Gulie Rodica din data de 27.10.2025 în dosarul de executare silită nr. 52/2024, privind fixarea termenului pentru vânzarea la licitație publică a imobilelor terenuri intravilane în suprafață de 29 mp nr. cadastral 51361, respectiv suprafața de 84 mp nr. cadastral 51267 ce aparțin debitorului Stefanotis SRL;

- Raportul de expertiză tehnică judiciară proprietăți imobiliare întocmit de expertul evaluator Ilie Laurențiu Dragoș, care stabilește valoarea imobilului;

- Prevederile art.779, art.837-838, art.844, art.846 din Codul de procedură civilă privind adjudecarea imobilului în favoarea creditorului în contul creanței;

- Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) și lit. d) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, referitoare la atribuțiile Consiliului Local privind administrarea patrimoniului,

se impune preluarea în contul creanței bugetare, a imobilelor terenuri supuse executării silite în dosarul nr.52/2024, astfel:

- Teren intravilan în suprafața de 29 mp cu categorie de folosință curți-construcții situate în Municipiul Caracal, str. Intrarea Libertății, nr.2A, jud. Olt, nr. cadastral 51361,

- Teren intravilan în suprafața de 84 mp cu categorie de folosință curți-construcții situate în Municipiul Caracal, str. Intrarea Libertății, nr.2A, jud. Olt, nr. cadastral 51267.

În data de 27.11.2025 BEJ GULIE RODICA organizează licitație publică pentru adjudecarea celor două suprafețe de teren din dosarul de executare nr. 52/2024.

Prin participarea la licitație publică, pentru adjudecarea terenurilor aparținând debitorului STEFANOTIS SRL și includerea lor în domeniul privat al UAT Municipiul Caracal s-ar permite eliminarea punctelor de blocaj existente, redimensionarea și reconfigurarea circulației în zona Intrarea Libertății, posibilitatea de lărgire a accesului sau realizarea unor amenajări care să asigure vizibilitate și manevrabilitate sporite, cât și crearea unei zone de securizare prin retrageri sau alinieri ale traseului rutier.

Considerăm că sunt îndeplinite condițiile legale de formă și conținut, atât din perspectiva utilității publice cât și a planificării urbanistice și a dezvoltării teritoriale, drept pentru care propunem adoptarea proiectului de hotărâre privind aprobarea preluării, în contul creanței bugetare, a imobilelor terenuri supuse executării silite în dosarul nr.52/2024 prin participarea la licitație publică.

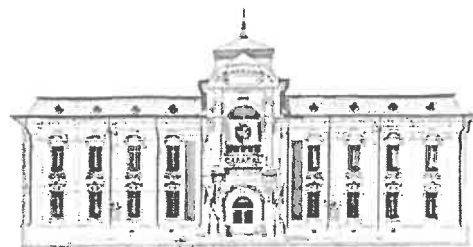
Serviciul Juridic
Șef Serviciu,

POPESCU RALUCA MIHAELA



MUNICIPIUL CARACAL
PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL

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



www.primariacaracal.ro

CERTIFICARE MRC ISO 9001 Certificat nr. 865C

Nr.101793/21.11.2025

NOTĂ INTERNĂ

Către

Serviciul Juridic

Ca urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la instituția noastră sub nr. 101629/20.11.2025 privind stabilirea termenului de licitație publică pentru vânzarea imobilelor terenuri în suprafață de 29 mp și, respectiv 84 mp, situate în Municipiul Caracal, Intrarea Libertății, nr. 2A, Jud.Olt, vă comunicăm că imobilele supuse licitației prezintă un interes pentru Patrimoniul UAT Municipiul Caracal, întrucât includerea lor în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale ar permite:

- Eliminarea punctelor de blocaj rutier existente;
- Redimensionarea și reconfigurarea circulației în zona Intrarea Libertății;
- Posibilitatea de lărgire a accesului sau realizarea unor amenajări care să asigure vizibilitate și manevrabilitate sporite;
- Crearea unei zone de securizare a zonei prin retrageri sau alinieri ale traseului rutier;

De asemenea, aceste terenuri se află într-un perimetru în care administrația publică locală a analizat anterior necesitatea unor intervenții de reorganizare a spațiului pentru fluidizarea traficului, îmbunătățirea accesului auto și pietonal și, totodată, pentru crearea unor soluții de siguranță rutieră.

Având în vedere cele menționate, Direcția Patrimoniu își exprimă interesul ferm pentru participarea la licitația organizată în vederea dobândirii acestor imobile deoarece considerăm ca este necesar atât din perspectiva utilității publice, cât și a planificării urbanistice și a dezvoltării teritoriale, întrucât beneficiile asupra siguranței și fluenței traficului sunt evidente.

DIRECȚIA PATRIMONIU
Dir.Ex

BĂLȘANU CAMELIA MARIANA

COMPARTIMENT EVIDENȚĂ ȘI MONITORIZARE
CONTRACTE DE ADMINISTRARE PATRIMONIU

OANA TEODOARA DRĂGHICI

CAMERA EXECUTORILOR JUDECATORESTI DE PE LANGA CURTEA DE APEL CRAIOVA
**BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC GULIE
RODICA**



Caracal, str. Iancu Jianu, nr. 29, județul Olt, CIF- 21320822
Tel/Fax: 0249 516719; Tel. Mobil: 0728 125010
CONT CONSEMNARI: RO75BRELO002001418390101- deschis la Libra Bank
e-mail: bej_gulie@yahoo.com

Dosar executare nr. 52/2024

ÎNCHEIERE
din data de 23.07.2025

Pe rol fiind numirea unui expert din oficiu în vederea stabilirii valorii de circulație a bunului imobil teren intravilan situat în Caracal, str. Intrarea Libertatii, nr. 2A, Olt ce face obiectul urmăririi silită, în dosarul de executare nr. 52/2024, privind pe creditorul urmaritor **UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA CARACAL**, cu sediul în Municipiul Caracal, str. Piata Victoriei, nr. 10, județul Olt și pe debitorului urmarit **STEFANOTIS S.R.L.**, cu sediul în Municipiul Caracal, BLD. ANTONIUS CARACALLA, BL.18-A, SC.B, ET.PART., AP.15, județul Olt, debitorului urmarit **ANGHEL GHEORGHE**, cu domiciliul în Municipiul Caracal, Str. Piata Victoriei, nr. 13, Bl. 32, Sc.1, Ap. 7, județul Olt, debitorului urmarit **TUDOR MARIA**, cu domiciliul în Municipiul Caracal, Str. Reconstructiei, nr. 26, județul Olt, debitorului urmarit **BENGHE MARIANA**, cu domiciliul în Municipiul Caracal, str. Craiovei, nr. 36, județul Olt, debitorului urmarit **CERCEL GEORGETA**, cu domiciliul în Municipiul Caracal, Bvd. Antonius Caracalla, nr. 12, bl. 18 A, sc.B, ap. 15, județul Olt.

Fără citarea părților,

EXECUTORUL JUDECĂTORESC,
în baza actelor comunicate, reține următoarele:

Prin cererea de executare silită formulată la data de 14.03.2024, creditorul urmaritor **UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA CARACAL** a solicitat înregistrarea cererii de executare silită și deschiderea dosarului de executare împotriva debitorului urmarit **STEFANOTIS S.R.L.**, debitorului urmarit **ANGHEL GHEORGHE**, debitorului urmarit **TUDOR MARIA**, debitorului urmarit **BENGHE MARIANA**, debitorului urmarit **CERCEL GEORGETA** urmând ca, după îndeplinirea formalităților necesare, să se procedeze la executarea silită prin poprire asupra sumelor de bani, veniturilor, titlurilor de valoare, asupra bunurilor mobile, asupra bunurilor imobile.

Cererea a fost întemeiată pe dispozițiile art. 664 alin. 1 Cod Procedură Civilă.

Prin **Încheierea din data de 14.03.2024 am dispus înregistrarea cererii în registrul general și deschiderea dosarului de executare silită numărul 52/2024, iar prin încheierea din data de 20.03.2024 cu numărul 842, pronunțată de Judecătoria Caracal, în dosarul numărul 1834/207/2024 s-a admis cererea formulată de creditorul urmaritor UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA CARACAL, dispunând încuviințarea executării silită împotriva debitorului urmarit STEFANOTIS S.R.L., debitorului urmarit ANGHEL GHEORGHE, debitorului urmarit TUDOR MARIA, debitorului urmarit BENGHE MARIANA, debitorului urmarit CERCEL GEORGETA în temeiul titlului executoriu constând în: Sentința penală nr. 114 pronunțată în data de 04.08.2020 de Tribunalul Olt, definitivă prin Decizia Penală nr. 145 pronunțată în data de 09.02.2024 de Curtea de Apel Craiova dosarul în dosarul nr. 3304/104/2017, pentru recuperarea sumei de 471.900,00 Lei reprezentând despăgubiri civile, la care s-au adăugat cheltuielile de executare în valoare de 12.429,61 lei.**

Prin procesele verbale de situație încheiate în data de 23.07.2025 au fost identificați bunurile imobile:

1. suprafața de 84 mp. teren intravilan curți construcții, situat în Caracal, str. Intrarea Libertatii, nr. 2A, Olt, având nr. cadastral 51267, înscris în CF 51267 al UAT Caracal, Olt.

2. suprafața de 29 mp. teren intravilan curți construcții, situat în Caracal, str. Intrarea Libertatii, nr. 2A, Olt, având nr. cadastral 51361, înscris în CF 51361 al UAT Caracal, Olt.

În temeiul art. 836 alin. (3) Cod Procedură Civilă, urmează să dispunem numirea unui expert care să stabilească prin raport scris valoarea de circulație a bunului urmărit silit, termenul de depunere a raportului de expertiză cât și onorariu convenit expertului.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
DISPUNE**

Numește pe expertul ILIE DRAGOS LAURENTIU, în vederea stabilirii prin raport scris a valorii de circulație a bunurilor imobile:

1. suprafața de 84 mp. teren intravilan curți construcții, situat în Caracal, str. Intrarea Libertatii, nr. 2A, Olt, având nr. cadastral 51267, înscris în CF 51267 al UAT Caracal, Olt.

2. suprafața de 29 mp. teren intravilan curți construcții, situat în Caracal, str. Intrarea Libertatii, nr. 2A, Olt, având nr. cadastral 51361, înscris în CF 51361 al UAT Caracal, Olt.

Fixează onorariu ce se cuvine expertului la suma de 1500.00 lei, urmând ca raportul de expertiză să fie depus la dosarul de executare silită nr. 52/2024 până la data de 04.09.2025.

Executorie.

Emisă azi, 23.07.2025, la sediul B.E.J. Gulie Rodica din Caracal, str. Iancu Jianu, nr. 29, jud. Olt.

Executor judecătoresc,
Gulie Rodica



CAMERA EXECUTORILOR JUDECATORESTI DE PE LANGA CURTEA DE APEL CRAIOVA
**BIROUL EXECUTORULUI JUDECATORESC GULIE
RODICA**



Caracal, str. Iancu Jianu, nr. 29, județul Olt, CIF- 21320822
Tel/Fax: 0249 516719; Tel. Mobil: 0728 125010
CONT CONSEMNAȚII: RO75BREL0002001418390101- deschis la Libra Bank
e-mail: bej_gulie@yahoo.com

Dosar executare nr. 52/2024

ÎNCHIEIERE
din data de 27.10.2025

Pe rol fiind fixarea termenului de licitație pentru vânzarea bunul imobil teren intravilan în suprafața de 29 mp. situat în Caracal, str. Intrarea Libertății, nr. 2A, Olt ce face obiectul urmăririi silită, în dosarul de executare nr. 52/2024, privind pe creditorul urmaritor **UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA CARACAL**, cu sediul în Municipiul Caracal, str. Piața Victoriei, nr. 10, județul Olt și pe debitorului urmarit **STEFANOTIS S.R.L.**, cu sediul în Municipiul Caracal, BLD. ANTONIUS CARACALLA, BL.18-A, SC.B, ET.PART., AP.15, județul Olt, debitorului urmarit **ANGHEL GHEORGHE**, cu domiciliul în Municipiul Caracal, Str. Piața Victoriei, nr. 13, Bl. 32, Sc.1, Ap. 7, județul Olt, debitorului urmarit **TUDOR MARIA**, cu domiciliul în Municipiul Caracal, Str. Reconstructiei, nr. 26, județul Olt, debitorului urmarit **BENGHE MARIANA**, cu domiciliul în Municipiul Caracal, str. Craiovei, nr. 36, județul Olt, debitorului urmarit **CERCEL GEORGETA**, cu domiciliul în Municipiul Caracal, Str. Marului, nr. 9, bl.H, sc. 1, ap. 2, județul Olt.

Fără citarea părților,

EXECUTORUL JUDECĂTORESC,
în baza actelor comunicate, reține următoarele:

Prin cererea de executare silită formulată la data de 14.03.2024, creditorul urmaritor **UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA CARACAL** a solicitat înregistrarea cererii de executare silită și deschiderea dosarului de executare împotriva debitorului urmarit **STEFANOTIS S.R.L.**, debitorului urmarit **ANGHEL GHEORGHE**, debitorului urmarit **TUDOR MARIA**, debitorului urmarit **BENGHE MARIANA**, debitorului urmarit **CERCEL GEORGETA** urmând ca, după îndeplinirea formalităților necesare, să se procedeze la executarea silită prin poprire asupra sumelor de bani, veniturilor, titlurilor de valoare, asupra bunurilor mobile, asupra bunurilor imobile.

Cererea a fost întemeiată pe dispozițiile art. 664 alin. 1 Cod Procedură Civilă.

Prin Închielerea din data de 14.03.2024 am dispus înregistrarea cererii în registrul general și deschiderea dosarului de executare silită numărul 52/2024, iar prin închielerea din data de 20.03.2024 cu numărul 842, pronunțată de Judecătoria Caracal, în dosarul numărul 1834/207/2024 s-a admis cererea formulată de creditorul urmaritor **UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA CARACAL**, dispunând încuviințarea executării silită împotriva debitorului urmarit **STEFANOTIS S.R.L.**, debitorului urmarit **ANGHEL GHEORGHE**, debitorului urmarit **TUDOR MARIA**, debitorului urmarit **BENGHE MARIANA**, debitorului urmarit **CERCEL GEORGETA** în temeiul titlului executoriu constând în: Sentința penală nr. 114 pronunțată în data de 04.08.2020 de Tribunalul Olt, definitivă prin Decizia Penală nr. 145 pronunțată în data de 09.02.2024 de Curtea de Apel Craiova dosarul în dosarul nr. 3304/104/2017, pentru recuperarea sumei de 471.900,00 Lei reprezentând despăgubiri civile, la care s-au adăugat cheltuielile de executare în valoare de 12.429,61 lei.

Prin procesul verbal de situație încheiat în data de 23.07.2025 a fost identificat bunul imobil teren intravilan în suprafața de 29 mp. situat în Caracal, str. Intrarea Libertății, nr. 2A, Jud. Olt, iar prin închielerea din data de 23.07.2025 a fost numit expertul ILIE DRAGOS LAURENTIU în vederea stabilirii valorii de circulație a bunului imobil urmărit silit.

În data de 27.10.2025 am fixat pretul imobilului la valoarea de circulație în sumă de 9.182,00 Lei.

În temeiul art. 838 Cod Procedură Civilă, urmează să fixăm termenul pentru vânzarea la licitație publică a imobilului teren intravilan situat în Caracal, str. Intrarea Libertății, nr. 2A, Olt, la data de 27.11.2025, ora 15:00, licitație ce va avea loc în Caracal, str. Iancu Jianu, nr. 29, jud. Olt.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
DISPUNE**

Fixează termenul pentru vânzarea la licitație publică a imobilului teren intravilan în suprafața de 29 mp. situat în Caracal, str. Intrarea Libertății, nr. 2A, Olt, la data de 27.11.2025, ora 15:00, licitație ce va

avea loc în Caracal, str. Iancu Jianu, nr. 29, jud. Olt.

Definitivă.

Emisă azi, 27.10.2025, la sediul B.E.J. Gulie Rodica din Caracal, str. Iancu Jianu, nr. 29, jud. Olt.

Executor Judecătoresc,
Gulie Rodica



CAMERA EXECUTORILOR JUDECATORESTI DE PE LANGA CURTEA DE APEL CRAIOVA
BIROUL EXECUTORULUI JUDECATORESC GULIE



RODICA

Caracal, str. Iancu Jianu, nr. 29, județul Olt, CIF- 21320822
Tel/Fax: 0249 516719; Tel. Mobil: 0728 125010
CONT CONSEMNAȚII: RO75BREL0002001418390101- deschis la Libra Bank
e-mail: bej_gulie@yahoo.com

Dosar executare nr. 52/2024

ÎNCHIEIERE

din data de 27.10.2025

Pe rol fiind fixarea termenului de licitație pentru vânzarea bunului imobil teren intravilan situat în Caracal, str. Intrarea Libertatii, nr. 2A, Olt ce face obiectul urmăririi silită, în dosarul de executare nr. 52/2024, privind pe creditorul urmaritor **UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA CARACAL**, cu sediul în Municipiul Caracal, str. Piata Victoriei, nr. 10, județul Olt și pe debitorului urmarit **STEFANOTIS S.R.L.**, cu sediul în Municipiul Caracal, BLD. ANTONIUS CARACALLA, BL.18-A, SC.B, ET.PART., AP.15, județul Olt, debitorului urmarit **ANGHEL GHEORGHE**, cu domiciliul în Municipiul Caracal, Str. Piata Victoriei, nr. 13, Bl. 32, Sc.1, Ap. 7, județul Olt, debitorului urmarit **TUDOR MARIA**, cu domiciliul în Municipiul Caracal, Str. Reconstructiei, nr. 26, județul Olt, debitorului urmarit **BENGHE MARIANA**, cu domiciliul în Municipiul Caracal, str. Craiovei, nr. 36, județul Olt, debitorului urmarit **CERCEL GEORGETA**, cu domiciliul în Municipiul Caracal, Str. Marului, nr. 9, bl.H, sc. 1, ap. 2, județul Olt.

Fără citarea părților,

EXECUTORUL JUDECĂTORESC,
în baza actelor comunicate, reține următoarele:

Prin cererea de executare silită formulată la data de 14.03.2024, creditorul urmaritor **UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA CARACAL** a solicitat înregistrarea cererii de executare silită și deschiderea dosarului de executare împotriva debitorului urmarit **STEFANOTIS S.R.L.**, debitorului urmarit **ANGHEL GHEORGHE**, debitorului urmarit **TUDOR MARIA**, debitorului urmarit **BENGHE MARIANA**, debitorului urmarit **CERCEL GEORGETA** urmând ca, după îndeplinirea formalităților necesare, să se procedeze la executarea silită prin poprire asupra sumelor de bani, veniturilor, titlurilor de valoare, asupra bunurilor mobile, asupra bunurilor imobile.

Cererea a fost întemeiată pe dispozițiile art. 664 alin. 1 Cod Procedură Civilă.

Prin **Încheierea din data de 14.03.2024** am dispus înregistrarea cererii în registrul general și deschiderea dosarului de executare silită numărul **52/2024**, iar prin încheierea din data de **20.03.2024** cu numărul **842**, pronunțată de Judecătoria Caracal, în dosarul numărul **1834/207/2024** s-a admis cererea formulată de creditorul urmaritor **UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA CARACAL**, dispunând încuviințarea executării silită împotriva debitorului urmarit **STEFANOTIS S.R.L.**, debitorului urmarit **ANGHEL GHEORGHE**, debitorului urmarit **TUDOR MARIA**, debitorului urmarit **BENGHE MARIANA**, debitorului urmarit **CERCEL GEORGETA** în temeiul titlului executoriu constând în: **Sentinta penala nr. 114 pronuntata in data de 04.08.2020 de Tribunalul Olt, definitiva prin Decizia Penala nr. 145 pronuntata in data de 09.02.2024 de Curtea de Apel Craiova dosarul in dosarul nr. 3304/104/2017**, pentru recuperarea sumei de **471.900,00 Lei reprezentând despagubiri civile, la care s-au adaugat cheltuielile de executare în valoare de 12.429,61 lei.**

Prin procesul verbal de situație încheiat în data de 23.07.2025 a fost identificat bunul imobil teren intravilan în suprafața de 84 mp. situat în Caracal, str. Intrarea Libertatii, nr. 2A, Olt, proprietatea debitorului **STEFANOTIS S.R.L.** iar prin încheierea din data de 23.07.2025 a fost numit expertul **ILIE DRAGOS LAURENTIU** în vederea stabilirii valorii de circulație a bunului imobil urmărit silit.

În data de 27.10.2025 am fixat pretul imobilului la valoarea de circulație în sumă de 26.598,00 Lei.

În temeiul art. 838 Cod Procedură Civilă, urmează să fixăm termenul pentru vânzarea la licitație publică a imobilului teren intravilan suprafața de 84 mp. situat în Caracal, str. Intrarea Libertatii, nr. 2A, Olt, la data de 27.11.2025, ora 14:00, licitație ce va avea loc în Caracal, str. Iancu Jianu, nr. 29, jud. Olt.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
DISPUNE**

Fixează termenul pentru vânzarea la licitație publică a imobilului teren intravilan suprafața de 84 mp. situat în Caracal, str. Intrarea Libertatii, nr. 2A, Olt, la data de 27.11.2025, ora 14:00, licitație ce va

avea loc în Caracal, str. Iancu Jianu, nr. 29, jud. Olt.

Definitivă.

Emisă azi, 27.10.2025, la sediul B.E.J. Gulie Rodica din Caracal, str. Iancu Jianu, nr. 29, jud. Olt.

Executor judecătoresc,
Gulie Rodica



RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA JUDICIARA PROPRIETATI IMOBILIARE

Nr. crt.	Denumire si caracteristici imobil
1	Teren intravilan cu categorie de folosinta curti constructii , situat in Mun. Caracal , str. Intrarea Libertatii, nr. 2A, jud. Olt ; Suprafata teren - 29 mp ; Nr. Cadastral -51361 ; Nr. Carte Funciara -51361
2	Teren intravilan cu categorie de folosinta curti constructii , situat in Mun. Caracal , str. Intrarea Libertatii, nr. 2A, jud. Olt ; Suprafata teren - 84 mp ; Nr. Cadastral -51267 ; Nr. Carte Funciara -51267



SOLICITANT : Birou Executor Judecatoresc Gulie Rodica, cu sediul in Mun. Caracal, str. Iancu Jianu, nr. 29, jud. Olt

REDITOR URMARITOR : Unitate Administrativa Teritoriala Caracal (CUI-4395175)

DEBITORI URMARITI : SC STEFANOTIS SRL ; Tudor Maria ; Benghe Mariana , Cercel Georgeta, Anghel Gheorghe,
Dosar de executare – nr. 52/2024

Incheiere numire expert tehnic judiciar din data de 23.07.2025

Tipul valorii : Valoarea de piata (de circulatie)

Medologie de estimare a valorii : Standarde de evaluare ANEVAR - Comparatia directa – tehnici cantitative – analiza pe perechi de date

Intocmit de :

**ILIE LAURENTIU DRAGOS - EXPERT TEHNIC JUDICIAR (Aut. nr. 29118072014) SI
EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR (Leg. 13283)**

OCTOMBRIE 2025



Scrisoare de transmitere

Către,

Birou Executor Judecătoresc Gulie Rodica, cu sediul in Mun. Caracal, str. Iancu Jianu, nr. 29, jud. Olt ,

Prezentul Raport de evaluare este de tip explicativ (narativ), detaliat, avînd ... pagini și a fost întocmit de ILIE LAURENTIU DRAGOS - EXPERT TEHNIC JUDICIAR (Aut. nr. 29118072014) SI EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR (Leg. 13283) , ca urmare a solicitării dumneavoastră, în vederea estimării valorii de piață (de circulație) a bunului imobil (teren intravilan) aflat în proprietatea SC STEFANOTIS SRL cu sediul social în Mun. Caracal , Bd. Antonius Caracalla, bloc 18A, sc. B, parter, ap.15, jud. Olt , CUI-18180230 , cu scopul valorificării bunului imobil în dosarul de executare nr. 52/2024.

Mentionăm ca au fost convocate partile din dosar .

Informațiile privind dreptul de proprietate privind bunurile imobile au fost cele puse la dispoziție către executorul judecătoresc , și nu au fost făcute alte demersuri suplimentare. Dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil.

Vă asigur pe această cale că am respectat întocmai termenii de referință ai evaluării , că am uzat de toate cunoștințele, abilitățile și capacitățile profesionale personale, fără alte influențe pătinoare din exterior, respectând Standardele de evaluare ANEVAR 2025 în vigoare, la întocmirea prezentului raport din data de 20.10.2025.

Vă informez asupra faptului că tipul valorii prezentate în acest raport de evaluare este cea de piață (de circulație).

Valoarea de piață” așa cum este definită în SEV 100 – 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 nepătinoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Nr. crt.	Denumire și caracteristici imobil	Valoare de piață estimată lei
1	Teren intravilan cu categorie de folosință curți construcții , situat în Mun. Caracal , str. Intrarea Libertății, nr. 2A, jud. Olt ; Suprafața teren - 29 mp ; Nr. Cadastral -51361 ; Nr. Carte Funciara -51361	9.182 lei
2	Teren intravilan cu categorie de folosință curți construcții , situat în Mun. Caracal , str. Intrarea Libertății, nr. 2A, jud. Olt ; Suprafața teren - 84 mp ; Nr. Cadastral -51267 ; Nr. Carte Funciara -51267	26.598 lei
	Total valoare piață estimată	35.780 lei

Cu stimă,

Ec. Ilie Laurentiu Dragos (Leg. Nr. 31284)

PARTEA I – INTRODUCERE

1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante (Sinteza raportului)

Prezentul raport de evaluare este unul de tip explicativ si a fost intocmit ca urmare a solicitarii Birou Executor Judecatoresc Gulie Rodica, cu sediul in Mun. Caracal, str. Iancu Jianu, nr. 29, jud. Olt, conform Incheierii din data de 23.07.2025, in vederea stabilirii valorii de piata (de circulatie) pentru proprietatea imobiliara, urmatoare:

Nr. crt.	Denumire si caracteristici imobil
1	Teren intravilan cu categorie de folosinta curti constructii, situat in Mun. Caracal, str. Intrarea Libertatii, nr. 2A, jud. Olt ; Suprafata teren - 29 mp ; Nr. Cadastral -51361 ; Nr. Carte Funciara -51361
2	Teren intravilan cu categorie de folosinta curti constructii, situat in Mun. Caracal, str. Intrarea Libertatii, nr. 2A, jud. Olt ; Suprafata teren - 84 mp ; Nr. Cadastral -51267 ; Nr. Carte Funciara -51267

, in vederea vanzarii in Dosarul de executare nr. 52/2024.

Valoarea de piață” așa cum este definită în SEV 100 – 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.

Data la care este valabila opinia asupra valorii de piata (de circulatie) a bunului imobil subiect este 20 octombrie 2025 iar data la care s-a finalizat prezentul raport de evaluare(data raportului) este 21 octombrie 2025.

Inspectia bunurilor imobile a avut loc in data de 28.09.2025 cu ocazia convocarii partilor.

In procesul de evaluare s-au folosit date si informatii din baza de date a evaluatorului si din sursele specifice pe parcursul prezentului raport si au fost respectate procedurile, legislatia in domeniu si standardele de evaluare ANEVAR, editia 2025.

Prezentul raport de evaluare este valabil in conditiile, ipotezele si ipotezele speciale specificate pe parcursul sau.

În opinia evaluatorului, valoarea de piata (de circulatie) estimata, la data de 20.10.2025, pentru bunurile imobile supuse evaluarii este :

Nr. crt.	Denumire si caracteristici imobil	Valoare de piata estimata lei
1	Teren intravilan cu categorie de folosinta curti constructii , situat in Mun. Caracal , str. Intrarea Libertatii, nr. 2A, jud. Olt ; Suprafata teren - 29 mp ; Nr. Cadastral -51361 ; Nr. Carte Funciara -51361	9.182 lei
2	Teren intravilan cu categorie de folosinta curti constructii , situat in Mun. Caracal , str. Intrarea Libertatii, nr. 2A, jud. Olt ; Suprafata teren - 84 mp ; Nr. Cadastral -51267 ; Nr. Carte Funciara -51267	26.598 lei
	Total valoare piata estimata	35.780 lei

1.2. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul certific în cunostinta de cauza si cu buna credinta:

1. Afirmitiile facute si cuprinse în prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii;
2. Analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizate, opiniile si concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional;
3. Nu am nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatile care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate;
4. Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului.
5. Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate intr-o maniera obiectiva si nepartinitoare, la fel ca si întocmirea acestui raport, în concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2025, Ghiduri Metodologice ANEVAR si cu Codul Deontologic al ANEVAR.
6. Posed cunostintele necesare îndeplinirii misiunii în mod competent;
7. Pentru realizarea raportului nu am solicitat asistenta unei alte persoane.



PARTEA A II-A – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- 2.1. Identificarea si competenta evaluatorului
- 2.2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati
- 2.3. Scopul evaluarii
- 2.4. Identificarea proprietatii subiect
- 2.5. Tipul valorii
- 2.6. Data evaluarii
- 2.7. Documente necesare pentru efectuarea evaluarii
- 2.8. Natura si sursa informatiilor utilizate
- 2.9. Ipoteze si ipoteze speciale
- 2.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicitate
- 2.11. Declaratia conformitatii cu SEV
- 2.12. Descrierea raportului

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Raportul de evaluare a fost intocmit de ILIE LAURENTIU DRAGOS - EXPERT TEHNIC JUDICIAR (Aut. nr. 29118072014) SI EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR (Leg. 13283) cu domiciliul in Caracal, Bld. Antonius Caracalla, nr. 91, jud. Olt, Mentionez ca detin competentele necesare pentru efectuarea acestei lucrari, precum si faptul ca nu am apelat la alte persoane de specialitate.

Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, editia 2025.

Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului.

Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate.

Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate.

2.2. Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați

Conform Standardului de evaluare SEV 103 Raportare : 'partea care a comandat evaluarea va fi identificata impreuna cu orice alte parti desemnate care s-ar putea baza pe rezultatele evaluarii'.

Conform solicitarii din data de 23.07.2025 s-a intocmit un raport de evaluare, privitor la bunul imobil mentionat mai sus ,cu scopul vanzarii in dosarul de executare nr. 52/2024..

Solicitantul raportului de evaluare are calitatea de executor judecatoresc. .

Utilizatori ai raportului de evaluare :

Birou Executor Judecatoresc Gulie Rodica, cu sediul in Mun. Caracal, str. Iancu Jianu, nr. 29, jud. Olt



Perosane care pot consulta raportul in vederea efectuarii unor eventuale obiectiuni:

CREDITOR URMARITOR : Unitate Administrativa Teritoriala Caracal (CUI-4395175)

DEBITORI URMARITI : SC STEFANOTIS SRL ; Tudor Maria ; Benghe Mariana , Cercel Georgeta, Anghel Gheorghe,

Nu exista alti utilizatori desemnati.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care acest raport de evaluare de tip explicativ (narativ) ar putea fi utilizat.

Nu există alți utilizatori desemnati și nici alte persoane care să aibă acces la acest raport de evaluare în afară de părțile contractante.

2.3.Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare este intocmit la cererea Birou Executor Judecatoresc Gulie Rodica, cu sediul in Mun. Caracal, str. Iancu Jianu, nr. 29, jud. Olt , conform Incheierii din data de 23.07.2025, in vederea estimării valorii de piata (de circulatie) a bunului imobil , cu scopul valorificarii in Dosarul de executare nr. 52/2024.

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Analiza proprietatii subiect a tinut cont de caracteristicile care influenteaza valoarea, adica caracteristicile care influenteaza utilitatea constructiei si terenului.

Dreptul de proprietate supus evaluarii

A fost evaluat dreptul de proprietate asupra bunului imobil prezentat mai sus, drept considerat deplin, valid și marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini.



Caracteristici fizice, economice, juridice

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script. The signature is written on a white background and appears to be the name of the evaluator or a representative of the firm.

Valoarea proprietatii care face obiectul evaluarii este influentata de suprafata construita a locuintei, de calitatea sau vechimea constructiei, de conditii de finantare sau chirii si nici de anumite reglementari urbanistice.

Componente non imobiliare, dotari tehnico-functionale, elemnete necorporale.

Proprietatea rezidentiala se vinde fara bunurile mobile existente in interior.



2.5. Tipul valorii

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a „Valoarea de piata ” așa cum este definită în SEV 100 – Cadrul general si SEV 104 Tipuri ale valorii

Valoarea este exprimată în moneda lei si euro la cursul din data evaluării 20.10.2025 este 5.0890 RON pentru 1 EUR. Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării 20.10.2025 când, atât caracteristicile proprietății imobile, condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata la data evaluării, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in sunostinta de cauza, prudent si fara constrangere'.

Aceasta definitie a valorii de piata se poate aplica in conformitate cu urmatorul cadru conceptual si prin intelegerea urmatorilor termeni din aceasta definitie, astfel:

-'suma estimata' se refera la un pret exprimat in unitati monetare, platibile pentru activul respectiv, într-o tranzactie nepartinitoare de piata. Acesta este cel mai bun pret obtenabil in mod rezonabil de catre vanzator si cel mai avantajos pret obtenabil in mod rezonabil de catre cumparator;

'un activ ar putea fi schimbat' se refera la faptul ca valoarea unui activ este mai degraba o suma de bani estimata decat o suma de bani predeterminata sau un pret efectiv curent de vanzare;

-'la data evaluării' se refera la faptul ca valoarea este specifica unui moment, adica la o anumita data. Deoarece pietele si conditiile de piata se pot modifica, valoarea estimata poate sa fie incorectă sau necorespunzatoare pentru o alta data;

-'între un cumparator hotarat' se refera la un cumparator care este motivat, dar nu si obligat sa cumpere . Acest cumparator nu este nici nerabdator, nici decis sa cumpere la orice pret. De asemenea, acest cumparator este unul care achizitioneaza in conformitate, mai degraba cu realitatile si cu asteptarile pietei curente, decat cu cele ale unei pieti imaginare sau ipotetice, a carei existenta nu poate fi demonstrata sau anticipata. Cumparatorul ipotetic nu ar plati un pret mai mare decat pretul cerut pe piata, iar proprietarul curent este inclus între cei care formeaza "piata";

-'si un vanzator hotarat' nu este nici un vanzator nerabdator, nici un vanzator fortat sa vanda la orice pret, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic ;

-'dupa un marketing adecvat' inseamna ca activul ar fi expus pe piata in modul cel mai adecvat pentru a se putea efectua cedarea lui la cel mai bun pret obtenabil, in mod rezonabil. Durata timpului de expunere pe piata nu este o perioada fixa, ci va varia in functie de tipul activului si de conditiile pietei. Singurul criteriu este acela ca trebuie sa fi existat suficient timp pentru ca activul sa fie adus in atentia unui numar adecvat de participanti de pe piata;

-'in care partile au actionat fiecare in cunostiinta de cauza, prudent' presupune ca atat cumparatorul cat si vanzatorul sunt informati de o maniera rezonabila, despre natura si caracteristicile activului, despre utilizarile curente si cele potentiale ale acestuia, precum si despre starea in care se afla piata la data evaluării. Se mai presupune ca fiecare parte utilizeaza acele cunostinte in mod prudent, pentru a cauta pretul cel mai favorabilcorespunzator pozitiei sale ocupate in tranzactie. Prudenta se aprecieaza prin referire la situatia pietei de la data evaluării si neluand in considerare eventualele informatii ulterioare acestei date. In cazul inregistrării de modificari ale pietei, un vanzator nu este neaparat imprudent in cazul vanzării activelor pe o piata cu preturi in scadere, la un pret care este mai mic decat preturile anterioare. In astfel de cazuri, valabile si pentru alte schimburi de pe pietele care inregistreaza modificari ale preturilor, cumparatorul sau vanzatorul prudent va actiona conform celor mai bune informatii de pe piata, la data evaluării;

-'si fara constrngere' stabileste faptul ca fiecare parte este motivata sa faca tranzactia, dar niciuna nu este fortata, nici obligata in mod nejustificat sa o faca.

Conform solicitarii efectuate de client, in momentul comenzii raportului de evaluare : "de estimare a unei valori de piata ' referitor la proprietate situata in...'", evaluatorul va sintetiza toate informatiile din aria de piata , pe baza datelor si documentelor avute la dispozitie, in vederea parcurgerii etapelor unui proces de evaluare si estimare a unei valori de piata corecte si adecvate referitor la detinerea si vanzarea ipotetica a proprietatii respective de catre client.

Conceptul de valoare de piata presupune un pret negociat pe o piata deschisa si concurentiala unde participantii actioneaza in mod liber.

2.6.Data evaluării

Data la care este valabila opinia asupra valorii de piata (de circulatie) a bunului imobil subiect este 20 octombrie 2025 iar data la care s-a finalizat prezentul raport de evaluare(data raportului) este 21 octombrie 2025.

Inspectia bunului imobil a avut loc in data de 28.09.2025 cu ocazia convocarii partilor.

Cursul valutar valabil la data efectuării evaluării 20.10.2025 este 5.0890 RON pentru 1 EUR.

2.7.Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile

În vederea documentării și colectării datelor despre bunurile evaluate, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a obținut informații și documente suficiente pentru a emite o opinie total justificată asupra valorii.

La data inspecției, proprietatea nu era ocupată.

2.8.Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate au fost:

Acte de proprietate;

Extras CF

Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);

Istoricul utilizării proprietății imobiliare și a echipamentelor atașate;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

Proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

Presa de specialitate;

Informații furnizate de către agenții imobiliari privind tranzacții similare;

Informații existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, www.olx.ro, www.multecase.ro, www.lajumate.ro, etc.;

Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din localitatea Valcea și din zona în care se situează imobilul supus evaluării.

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este absolut, considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”;

Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății sau solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;

Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers;

Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractului de încredințare profesională în domeniul evaluării întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat;

Proprietatea nu a fost expertizată detaliat;

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și actele de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;

Ipoteze speciale:

Nu sunt.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (decembrie 2019) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării. Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare :

- nu am responsabilități față de utilizatorii nedesemnați și față de orice utilizare care nu a fost avută în vedere;*
 - concluziile sunt valabile numai la data evaluării;*
 - nu îmi asum responsabilități pentru efecte juridice;*
 - raportul nu trebuie să fie utilizat parțial;*
 - posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;*
 - estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare;*
 - nu îmi asum responsabilității pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;*
- pentru validitate este necesară semnătura originală.*

2.10. Declarația conformității cu SEV

Analizele, opiniile și concluziile precum și acest raport au fost efectuate în conformitate cu codul etic al profesiei de evaluator autorizat, Standardele de evaluare a bunurilor 2020 și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:

SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)



Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile din :

SEV 102 – Implementare (IVS 102)

SEV 103 – Raportare (IVS 103)

SEV 104 – Tipul valorii

Obiectul raportului de evaluare fiind de natura proprietății imobiliare, procesul de evaluare a ținut cont de prevederile din :

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

2.11.Descrierea raportului

aportul de evaluare este unul explicativ (narativ), detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 – Raportare (IVS 103) și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.



PARTEA A III-A PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Localizare Geografica

Așezarea geografică:

Municipiul Caracal face parte din regiunea IV sud-vest Oltenia situată în partea de Sud-Vest a României și cuprinde 5 județe: Dolj, Olt, Vâlcea, Mehedinți, Gorj

Este situată la intersecția Drumului European București-Craiova-Timișoara(E70) cu drumurile naționale: Corabia-Rm.Vâlcea-Sibiu(DN 54, DN 64) beneficiind în același timp și de un important nod de cale ferată care completează transportul rutier cu cel feroviar, având totodată o poziție geografică care îl situează la 40 km de portul fluvial Corabia și la 55 km de aeroportul Craiova

Activități specifice zonei:

Asigură respectarea drepturilor și libertăților fundamentale ale cetățenilor, a prevederilor Constituției și punerea în aplicare a legilor, a decretelor Președintelui României, a hotărârilor și ordonanțelor Guvernului

Asigură aducerea la îndeplinire a hotărârilor Consiliului Local

Poate propune Consiliului Local consultarea populației prin referendum

Prezintă Consiliului Local, anual sau de câte ori este necesar, informări privind starea economică a municipiului Caracal, precum și informări asupra modului de aducere la îndeplinire a hotărârilor Consiliului Local

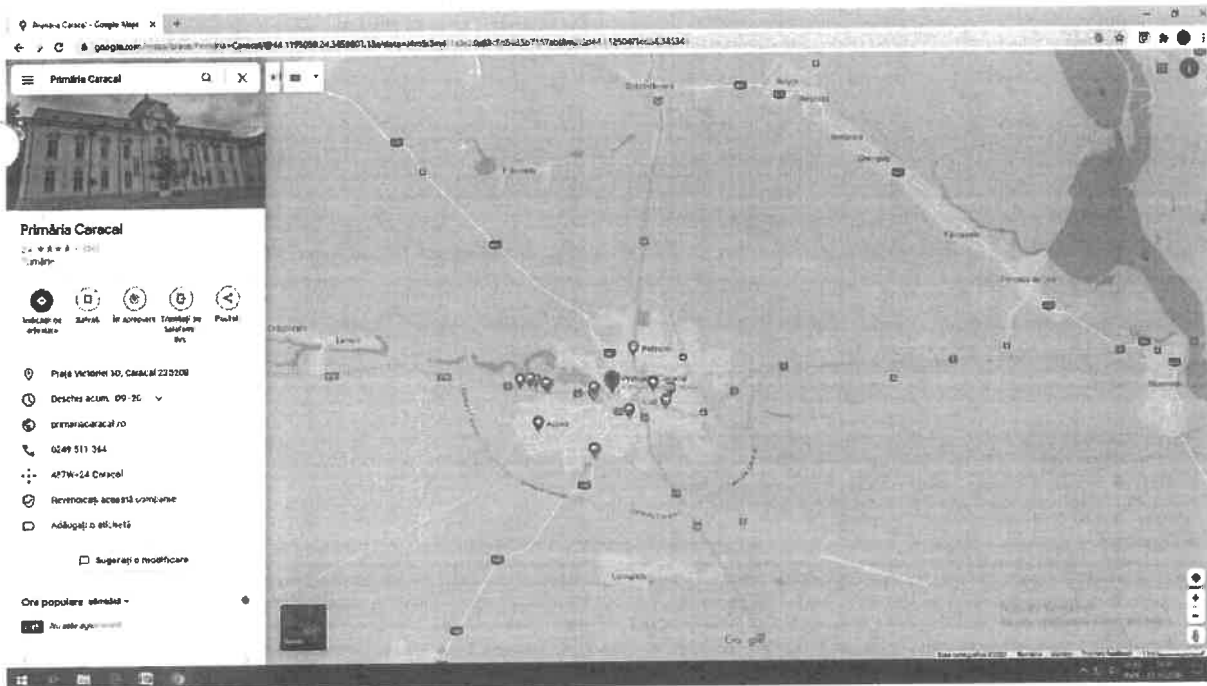
Întocmește proiectul de buget local și contul de încheiere a exercițiului bugetar și le supune spre aprobare Consiliului Local

Ia măsuri pentru prevenirea și limitarea urmărilor calamităților, catastrofelor, incendiilor, epidemiilor sau epizootiilor împreună cu organele specializate ale statului

Asigură ordinea publică și liniștea locuitorilor prin intermediul poliției, jandarmeriei, gardienilor publici, pompierilor și unităților de protecție civilă, care au obligația să răspundă solicitărilor sale, în condițiile legii



- **Suprafață:** 6964 ha
- **Intravilan:** 1084 ha
- **Extravilan:** 5880 ha
- **Populație:** 34625
- **Gospodării:** 4200
- **Nr. locuințe:** 7200
- **Nr. grădinițe:** 9
- **Nr. școli:** 7
- **Nr. licee:** 4
- **Nr. universități:** 1



- **Oportunități:**
 - Forță de muncă ieftină*
 - Clădiri și terenuri disponibile pentru firme*
 - Prețuri mici pentru spații*
 - Costuri mici privind transportul către București*
 - IMM-urile sunt foarte active sectorul de producție mai ales textil*
 - Potențial agricol*
 - O bună infrastructură a drumurilor*

Obiective turistice:

Parcul Constantin Brâncoveanu - monument al naturii

Biserica și Curtea Domnească Mihai Viteazu

Muzeul Romanăți cu secțiile Casa Iancu Jianu și secția de arheologie

• **Facilități oferite investitorilor:**

- *Taxe și impozite diminuate în cazul realizării unor investiții ce necesită angajarea unui număr mare de personal și oferirea de salarii atractive*

• **Proiecte de investiții:**

Managementul deșeurilor la nivelul municipiului Caracal (colectare, sortare, depozitare, reutilizare)

Drum de centură pentru traficul greu în Municipiul Caracal

Parc industrial cu specific de confecții

Canalizarea și modernizarea drumului de trafic greu

Modernizarea sistemului de alimentare cu apă

Restaurare și consolidare Teatru Național

Modernizarea sistemului de încălzire

Sistematizare verticala a cvartalelor de bloc

Parking, zona centrala

Canalizare și modernizare strada Craiovei

3.2. Descrierea situatiei juridice

Bunurile imobile – terenuri care fac obiectul evaluării sunt proprietatea SC STEFANOTIS SRL cu sediul social in Mun. Caracal , Bd. Antonius Caracalla, bloc 18A, sc. B, parter, ap.15, jud. Olt , CUI-18180230 , conform urmatoarelor acte de proprietate :

- Contract de Vanzare Cumparare nr. 54 din 12.01.2011 emis de BNP Lapadatu Ilie*
- Extras Carte Funciara pentru informare nr. 23576 din 17.02.2025*
- Contract de vanzare cumparare nr. 4464 din 08.11.2010 emis de BNP Lapadatu Ilie ;*
- Extras Carte Funciara pentru informare nr. 23549 din 17.02.2025*
- Procese Verbale de situatie intosmite de executorul judecatoresc .*

3.3. DESCRIEREA BUNURILOR IMOBILE – TERENURI

3.3.1. Descrierea terenului

Nr. crt.	Denumire si caracteristici imobil
1	Teren intravilan cu categorie de folosinta curti constructii , situat in Mun. Caracal , str. Intrarea Libertatii, nr. 2A, jud. Olt ; Suprafata teren - 29 mp ; Nr. Cadastral -51361 ; Nr. Carte Funciara -51361



Terenul se afla in zona de locuinte- intre blocuri cu destinatie rezidentiala .

Subiect	Teren intravilan cu categorie de folosinta curti constructii
Solicitant	BEJ GULIE RODICA
Scop evaluare	Scopul evaluarii il reprezinta informarea utilizatorului privind valoarea de piata , in vederea valorificarii

<i>Drept de proprietate transmis</i>	<i>Deplin</i>
<i>Restricții de utilizare</i>	<i>Doar utilizatorii desemnați</i>
<i>Condiții de finanțare</i>	<i>La piață</i>
<i>Condiții de vânzare</i>	<i>Executare</i>
<i>Adresa</i>	<i>Teren intravilan cu categorie de folosinta curti constructii , situat in Mun. Caracal , str. Intrarea Libertatii, nr. 2A, jud. Olt ; Suprafata teren - 29 mp ; Nr. Cadastral -51361 ; Nr. Carte Funciara -51361</i>
<i>Amplasare</i>	<i>Intravilan –intre blocuri – neimprijmuit</i>
<i>Suprafata (mp)</i>	<i>suprafata de 29 mp</i>
<i>Destinație</i>	<i>Curti constructii</i>
<i>Topografie</i>	<i>Plana</i>
<i>Forma</i>	<i>Aprox. Patrata</i>
<i>Utilități</i>	<i>- La limita proprietatii -Apa , gaze, canalizare , energie electrica</i>
<i>Acces</i>	<i>Accesul se realizează din alee asfaltata , .</i>
<i>Situația actuală a terenului</i>	<i>Terenul este liber de constructii</i>
<i>Imprijmire</i>	<i>Neimprijmuit</i>
<i>Puncte de interes</i>	<i>Nu sunt</i>
<i>Restricții</i>	<i>Conform PUG</i>
<i>CMB</i>	<i>Avand in vedere suprafata terenului , precum si restrictiile de urmasire cea mai buna utilizare este Amenajare parcare autoturism(private) in aer liber.</i>

3.3.. Descrierea terenului

Nr. crt.	Denumire si caracteristici imobil
2	Teren intravilan cu categorie de folosinta curti constructii , situat in Mun. Caracal , str. Intrarea Libertatii, nr. 2A, jud. Olt ; Suprafata teren - 84 mp ; Nr. Cadastral -51267 ; Nr. Carte Funciara -51267



Terenul se afla in zona de locuinte- intre blocuri cu destinatie rezidentiala .

<i>Subiect</i>	<i>Teren intravilan cu categorie de folosinta curti constructii</i>
<i>Solicitant</i>	<i>BEJ GULIE RODICA</i>
<i>Scop evaluare</i>	<i>Scopul evaluarii il reprezinta informarea utilizatorului privind valoarea de piata , in vederea valorificarii</i>
<i>Drept de proprietate transmis</i>	<i>Deplin</i>
<i>Restricții de utilizare</i>	<i>Doar utilizatorii desemnați</i>

Condiții de finanțare	La piață
Condiții de vânzare	Executare
Adresa	Teren intravilan cu categorie de folosinta curti constructii , situat in Mun. Caracal , str. Intrarea Libertatii, nr. 2A, jud. Olt ; Suprafata teren - 84 mp ; Nr. Cadastral -51267 ; Nr. Carte Funciara -51267
Amplasare	Intravilan –intre blocuri – neiimprijmuit
Suprafata (mp)	suprafata de 84 mp
Destinație	Curti constructii
Topografie	Plana
Forma	Aprox. Patrata
Utilități	- La limita proprietatii -Apa , gaze, canalizare , energie electrica
Acces	Accesul se realizează din alee asfaltata , .
Situația 19ctual a terenului	Terenul este liber de constructii
Imprijmuire	Neimprijmuit
Puncte de interes	Nu sunt
Restrictii	Conform PUG
CMB	Avand in vedere suprafata terenului , precum si restrictiile de urmabism cea mai buna utilizare este Amenajare parcare autoturism(private) in aer liber.

PARTEA A IV-A ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

5.1.Descrierea pietei imobiliare

Valoarea este determinata de interactiunea dintre cererea si oferta existente la data evaluarii. Atat cererea, cat si oferta au dimensiuni calitative si cantitative. Competitia este foarte importanta in modul de functionare a cererii si ofertei.

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.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil ca de mai multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de obținere a lichidităților este lung.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul, vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design-ul și restricții privind proprietățile, pe de altă parte s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare: rezidențiale, comerciale, industriale, agricole și speciale. Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este greu de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților la piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori interni și externi.

Piața imobiliară este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

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

- a) Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
 -) Piata imobiliara este dependenta de nivelul salariilor, stabilitatea veniturilor si numarul locurilor de munca.
- c) Nivelul preturilor este influentat de tipul de finantare oferit: valoarea creditului, dobanzile practicate, durata rambursarii si marimea avansului.
- d) Piata imobiliara nu este o piata eficienta, nu se autoregleaza si este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.
- e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati. De multe ori informatiile despre preturile de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.
- f) Proprietatile imobiliare sunt produse durabile in timp, cu grad scazut de lichiditate, tranzactionarile presupunand sume mari de bani, finantarea in cele mai multe cazuri neputand fi asigurata imediat. Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Pentru a deține o piață imobiliară specifică, trebuie examinați următorii factori:
tipul proprietății : rezidențiale, comerciale, administrative, etc.;

caracteristicile proprietății : gradul de ocupare, baza de clienți, calitatea construcției, designul și avantajele;
aria pieței : definită geografic;
proprietăți echivalente disponibile : proprietăți cu o activitate egală la concurență cu cea analizată în aria pieței;
proprietăți complementare : alte proprietăți imobiliare complementare celei analizate.

Piata imobiliara din Mun. Caracal s-a menținut pe trend ascendant din punct de vedere al preturilor , în ultimii ani, datorita :

- investitiilor la nivel local in infrastructura;
- aprobarii unui nou plan urbanistic general, care a dus la extinderea intravilanului municipiului Caracal;
- finalizarea si darea in folosinta a centurii ocolitoare a municipiului care leaga iesirile spre Craiova, Bucuresti si Slatina;
- construirea scutului antiracheta de la Deveselu, situat la 4 km de Municipiul Caracal;

Momentan, piața imobiliară din Mun. Caracal este in usoara stagnare din punct de vedere al numarului de tranzactii .

4.3. Analiza cererii

Avem de a face cu o cerere de terenuri intravilane in usoara scadere fata de aceeași perioada a anului trecut , datorita cresterii ratelor dobanzior in primul rand si a scaderii puterii de cumparare a populatiei datorita cresterii inflatiei..

4.4. Analiza ofertei

Din datele prezentate în analiza pieței imobiliare constatăm ca existența ofertei pentru vanzare privitor la proprietățile imobiliare de tip terenuri intravilane este in usora crestere neexcluzând posibilitatea existenței și altor oferte de care evaluatorul nu a avut cunoștiință la data evaluării.

4.4. Analiza echilibrului pieței

Avad in vedere cele expuse mai sus, in aria de piata studiata, putem concluziona faptul ca avem de a face cu o piata in usoara crestere din punct de vedere al ofertelor existente pe piata si cu un numar foarte redus al tranzactiilor.

Punctul de echilibru dintre cerere si oferta fiind foarte greu de atins in urmatoarea perioada.

Oferte terenuri intravilane :

Nr. oferta.	Amplasament	Suprafata(mp)	Pret oferta euro	Pret oferta euro/mp	Comparabila	Sursa
Comparabila 1	Teren intravilan -Vand teren intravilan pe strada Decebal, nr. 47, Suprafata 770 metri patrati cu deschidere la strada de 16 metri. Terenul dispune de toate utilitatile la strada. Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-IDDTm	770	36960	48.0	A	storia.ro
Comparabila 2	Teren intravilan ;, Vand teren intravilan in suprafata de 2800 mp, cu pretul de 70 euro mp. Terenul este situat pe strada Targul Nou, nr.57A, vis-a-vis de clubul Wow, cu o deschidere de 14 ml si lungime de 200 ml. Toate utilitatile (gaze, apa, canal, curent electric) sunt la strada. Terenul poate fi parcelat, iar zona este in plina dezvoltare. ID anunt: 1710767451 https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-2800-mp-cu-70-euro-mp/g5e8hdd0ef547ie6df4f764240g5ii3f.html	2800	196000	70.0	B	publi24.ro
Comparabila 3	Teren intravilan Mun. Caracal , Vand 4 loturi de teren in suprafata de 600mp/lot cu calea de acces din strada G-ral Magheru nr 72. Loturile se vand cu cota parte din calea comuna de acces in suprafata de 700 mp (aproximativ 175 mp/lot) Terenul dispune de utilitatile de pe str G.Magheru si se afla in apropierea supermarketului Kaufland. Prima imagine este extras din PUZ deci terenul este constructibil imediat fata a mai fi necesar efectuarea altui plan urbanistic. https://www.storia.ro/ro/oferta/loturi-teren-intravilan-IDBh8K	600	33000	55.0	C	storia.ro
Comparabila 4	Teren intravilan Mun. Caracal , str. Sabinelor , zona Targul Nou , , De vanzare 2 loturi de teren intravilan, Str. Sabinelor nr.18, in suprafata totala de 5000mp, deschidere totala 40ml, suprafata 2500mp fiecare lot, deschidere la strada 20 ml / lot, toate utilitatile (apa, canal, gaze, curent) la strada, acces din 2 strazi, cadastru, intabulare, pret 40 euro/mp. https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-mun-caracal-str-sabinelor-nr-18-IDDE1k	2500	100000	40.0	D	storia.ro

Comparabila 5	Teren intravilan Mun. Caracal , str. Alexabdru cel Bun , Caracteristici generale::Suprafață totală: 697 mp;Deschidere: 20 m;Acces: din strada Alexandru cel Bun, printr-o cale de acces privată cu lățimea de 3,5 m, proprietate în coproprietate conform actului de vânzare-cumpărare;Teren împrejmuit pe întreaga suprafață cu gard din beton;Regim urbanistic::PUZ aprobat prin Hotărârea nr. 12 26.01.2024 a Consiliului Local Caracal;Posibilitate de edificare construcție cu regim de înălțime P+2 ; Utilitati – energie electrica ,–in apropiere https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-697-mp-caracal/de4di1i74289742715e0g6e9gd70g296.html	697	51000	73.2	E	publi24.ro
Comparabila 6	Teren intravilan Mun. Caracal , str. Sabinelor , zona Autosurubel spre targ, , utilități in apropiere .. Suprafata 2500 mp. Deschidere –la 15ml , Pret oferta -20 euro/mp ; Utilitati – energie electrica ,–in apropiere https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-constructii/8104h3h168717g64e65i2ffi3766e3d5.html	2500	50000	20.0	F	publi24.ro
Comparabila 7	Teren intravilan Caracal, strada Macului, nr.2 drum asfaltat, utilități!Descriere:Vând parcele intravilane (702 733 m) în Caracal. Drum de acces asfaltatCurent la stradă, apă gaz canalizare la 10 15 mActe complete: PUZ, cadastru, intabularePreț: 25.000 parcelăID anunț: 1754243249 https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-caracal/dh789f33114g729ge19851464i73d4ei.html	733	25000	34.1	G	publi24.ro
Comparabila 8	Teren intravilan Mun. Caracal , teren intravilan 1.300 mp, deschidere 18m la strada, aproape strada Targului Utilități în apropiere , se poate vinde racordat ID anunț: 1753792341 https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/de-vanzare-teren-intravilan/hff842g75f837h5g125i74952f84706h.html	1300	48100	37.0	H	publi24.ro
Comparabila 9	Teren intravilan Mun. Caracal , str. Viilor , nr. 37 , , , utilități in apropiere .. Suprafata 4000 mp. Deschidere –la 21ml , Pret oferta -13.75 euro/mp ; Utilitati – energie electrica ,–in apropiere https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-caracal/gi0i8h1819327ige43fig6ghi13f08f.html	4000	55000	13.8	I	publi24.ro

PARTEA A V-A ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2020-Glosar, altfel: 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.

Conform Standardelor de Evaluare 2025 SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

În ceea ce privește cea mai bună utilizare privitor la proprietatea subiect, deoarece proprietatea este un teren intravilan , analiza acestui aspect o vom efectua numai prin prisma proprietății construite .

Cea mai buna utilizare s-a facut in premiza edificarii unui garaj pe terenul in cauza(in urma alipirii) – utilizare nerezidentiala si /sau edificarii unui spatiu comercial – utilizare nerezidentiala,

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de cea mai bună utilizare, această abordare îndeplinește cele patru teste:

-permisibilitatea legală

S-au efectuat demersuri la Departamentul de Urbanism din cadrul Primăriei Caracal . S-au solicitat informatii, in sensul daca este permisa obtinerea unei autorizatii de construire in vederea edificarii unei garaj si/ sau a unui spatiu comercial . Conform informatii primite , s-a constatat ca este nu permis legal eliberarea unei autorizatii de construire in vederea edificarii unei unui spatiu comercial sau a unui garaj .

-posibilitatea fizică - avand in vedere informatiile obtinute de la departamentul urbanism , s-a concluzionat ca nu este posibil fizic edificarea unei garaj si/sau a unui spatiu comercial .

-fezabilitatea financiară – nu s-au facut analiza avand in vedere permisibilitatea legala si posibilitatea fizica

-profitabilitatea maximă nu s-au facut analiza avand in vedere permisibilitatea legala si posibilitatea fizica

In concluzie cea mai buna utilizare pentru proprietatea subiect este amenajarea unor parcuri private intru autoturisme in aer liber.



PARTEA A VI-A – EVALUAREA TERENULUI

6.1. Estimare valoare de piata pentru :

Nr. crt.	Denumire si caracteristici imobil
1	<i>Teren intravilan cu categorie de folosinta curti constructii , situat in Mun. Caracal , str. Intrarea Libertatii, nr. 2A, jud. Olt ; Suprafata teren - 29 mp ; Nr. Cadastral -51361 ; Nr. Carte Funciara -51361</i>
2	<i>Teren intravilan cu categorie de folosinta curti constructii , situat in Mun. Caracal , str. Intrarea Libertatii, nr. 2A, jud. Olt ; Suprafata teren - 84 mp ; Nr. Cadastral -51267 ; Nr. Carte Funciara -51267</i>

Avand in vedere ca terenurile au suprafete mici si se invecineaza unul cu altul , s-a considerat oportun evaluarea ca a unui sigur lot , in vederea maximizarii pretului obtinut la vanzare.

Metodologii de evaluare adoptate pentru evaluarea terenurilor

Metodele de evaluare a terenului liber sau considerat a fi liber sunt urmatoarele:

- *Comparabia directa*
- *Extractia de pe piata*
- *Metoda alocarii*
- *Metoda reziduala*
- *Metoda capitalizarii rentei funciare*
- *Analiza parcelarii si dezvoltarii.*

Metoda alocarii –cunoscuta su ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

Nu s-a considerat adecvata aplicarea acestei metode in situatia de fata deoarece exista informatii privind oferte cu terenuri comparabile libere.

Metoda reziduala- poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand sunt indeplinite cumulative urmatoarele conditii : valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimate cu precizie; venitul net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut ; pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren , cat si pentru constructie; daca exista autorizatie de construire.

Nu s-a considerat adecvata aplicarea acestei metode in situatia de fata deoarece exista putine informatii despre chirii de terenuri si despre rate de capitalizare .

Metoda capitalizarii rentei funciare – reprezinta o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata adreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locatiune.

Nu s-a considerat adecvata aplicarea acestei .

Analiza parcelarii si dezvoltarii – este o metoda specializata, utila numai in cazuri de evaluare a terenurilor care sunt sufficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor finali.

Nu s-a considerat adecvata aplicarea acestei metode in situatia de fata deoarece terenul care face obiectul evaluarii are suprafata mica .

Comparatia directa – tehnici calitative – analiza comparatiilor relative si analiza clasamentului.

S-au selectat mai multe oferte de pe site-uri de specialitate cu proprietati asemanatoare din punct de vedere al zonei si caracteristicilor cu proprietatea subiect :

S-au selectat mai multe oferte de pe site-uri de specialitate cu proprietati asemanatoare din punct de vedere al zonei si caracteristicilor cu proprietatea subiect :

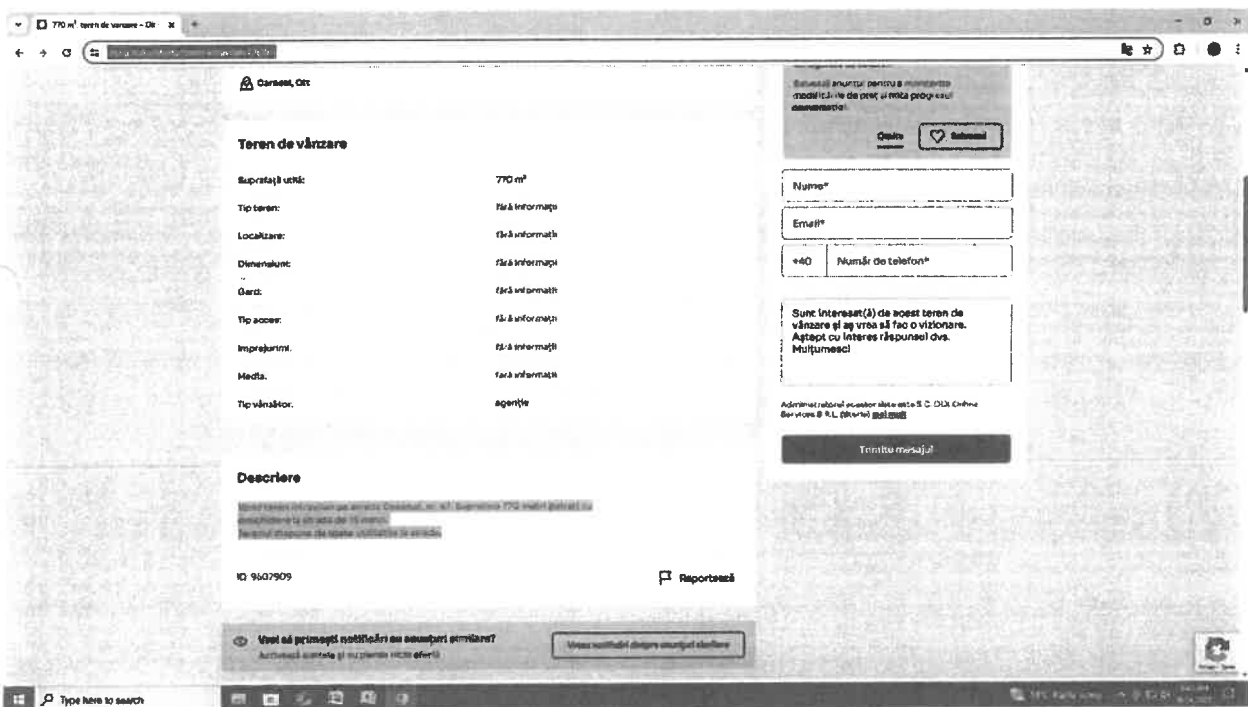
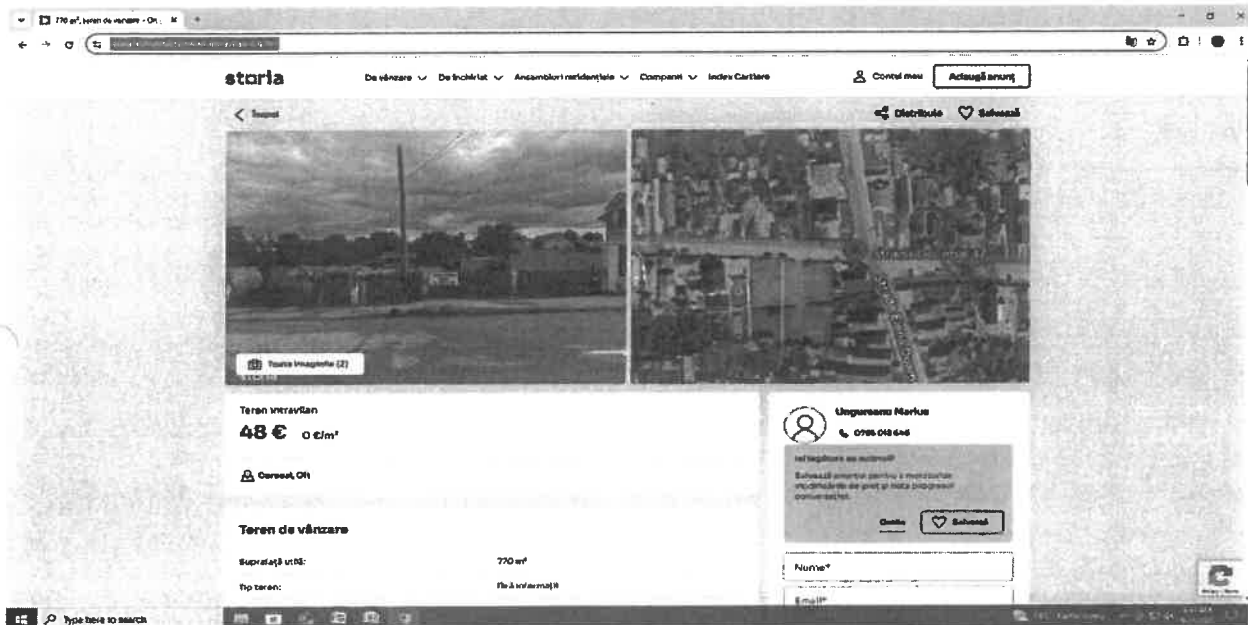
Nr. oferta.	Ampasament	Suprafata(mp)	Pret oferta euro	Pret oferta euro/mp	Comparabila	Sursa
Comparabila 1	Teren intravilan -Vand teren intravilan pe strada Decebal, nr. 47, Suprafata 770 metri patrati cu deschidere la strada de 16 metri. Terenul dispune de toate utilitatile la strada. Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-IDDTrn	770	36960	48.0	A	storia.ro
Comparabila 2	Teren intravilan , Vand teren intravilan in suprafata de 2800 mp, cu pretul de 70 euro mp. Terenul este situat pe strada Targul Nou, nr.57A, vis-a-vis de clubul Wow, cu o deschidere de 14 ml si lungime de 200 ml. Toate utilitatile (gaze, apa, canal, curent electric) sunt la strada. Terenul poate fi parcelat, iar zona este in plina dezvoltare. ID anunt: 1710767451 https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-2800-mp-cu-70-euro-mp/g5e8hdd0ef547ie6df4f764240g5ii3f.html	2800	196000	70.0	B	publi24.ro

Comparabila 3	<p>Teren intravilan Mun. Caracal , Vand 4 loturi de teren in suprafata de 600mp/lot cu calea de acces din strada G-ral Magheru nr 72.</p> <p>Loturile se vand cu cota parte din calea comuna de acces in suprafata de 700 mp (aproximativ 175 mp/lot)</p> <p>Terenul dispune de utilitatile de pe str G.Magheru si se afla in apropierea supermarketului Kaufland.</p> <p>Prima imagine este extras din PUZ deci terenul este constructibil imediat fata a mai fi necesar efectuarea altui plan urbanistic.</p> <p>https://www.storia.ro/ro/oferta/loturi-teren-intravilan-IDBh8K</p>	600	33000	55.0	C	storia.ro
Comparabila 4	<p>Teren intravilan Mun. Caracal , str. Sabinelor , zona Targul Nou , , De vanzare 2 loturi de teren intravilan, Str. Sabinelor nr.18, in suprafata totala de 5000mp, deschidere totala 40ml, suprafata 2500mp fiecare iot, deschidere la strada 20 ml / lot, toate utilitatile (apa, canal, gaze, curent) la strada, acces din 2 strazi, cadastru, intabulare, pret 40 euro/mp. https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-mun-caracal-str-sabinelor-nr-18-IDDE1k</p>	2500	100000	40.0	D	storia.ro
Comparabila 5	<p>Teren intravilan Mun. Caracal , str. Alexabdru cel Bun , Caracteristici generale:;Suprafată totală: 697 mp;Deschidere: 20 m;Acces: din strada Alexandru cel Bun, printr-o cale de acces privată cu lățimea de 3,5 m, proprietate în coproprietate conform actului de vânzare-cumpărare;Teren împrejmuit pe întreaga suprafață cu gard din beton;Regim urbanistic:;PUZ aprobat prin Hotărârea nr. 12 26.01.2024 a Consiliului Local Caracal;Posibilitate de edificare construcție cu regim de înălțime P+2 ; Utilitati – energie electrica , -in apropiere</p> <p>https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-697-mp-caracal/de4di1i74289742715e0g6e9gd70g296.html</p>	697	51000	73.2	E	publi24.ro
Comparabila 6	<p>Teren intravilan Mun. Caracal , str. Sabinelor , zona Autosurubel spre targ , , utilități in apropiere .. Suprafata 2500 mp,, Deschidere –la 15ml , Pret oferta -20 euro/mp ; Utilitati – energie electrica , -in apropiere</p> <p>https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-constructii/8104h3h168717g64e65i2ffi3766e3d5.html</p>	2500	50000	20.0	F	publi24.ro
Comparabila 7	<p>Teren intravilan Caracal, strada Macului, nr.2 drum asfaltat, utilități!Descriere:Vând parcele intravilane (702 733 m) în Caracal.</p> <p>Drum de acces asfaltatCurent la stradă, apă gaz canalizare la 10 15 mActe complete: PUZ, cadastru, intabularePret: 25.000 parcelăID anunț: 1754243249https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-caracal/dh789f33114g729ge19851464i73d4ei.html</p>	733	25000	34.1	G	publi24.ro

Comparabila 8	Teren intravilan Mun. Caracal , teren intravilan 1.300 mp, deschidere 18m la strada, aproape strada Targului Utilități în apropiere , se poate vinde racordat ID anunț: 1753792341 https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/de-vanzare-teren-intravilan/hff842g75f837h5g125i74952f84706h.html	1300	48100	37.0	H	publi24.ro
Comparabila 9	Teren intravilan Mun. Caracal , str. Viilor , nr. 37 , , , utilități în apropiere .. Suprafata 4000 mp,. Deschidere –la 21ml , Pret oferta -13.75 euro/mp ; Utilitati – energie electrica , –in apropiere https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-caracal/gi0i8h18193276ige43fig6ghi13f08f.html	4000	55000	13.8	I	publi24.ro

Comparabila nr. 1 – Teren intravilan Vand teren intravilan pe strada Decebal, nr. 47, Suprafata 770 metri patrati cu deschidere la strada de 16 metri. Terenul dispune de toate utilitatile la strada.

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-IDDTrn>



Comparabila nr. 2 – Teren intravilan Vand teren intravilan in suprafata de 2800 mp, cu pretul de 70 euro mp. Terenul este situat pe strada Targul Nou, nr.57A, vis-a-vis de clubul Wow, cu o deschidere de 14 ml si lungime de 200 ml. Toate utilitatile (gaze, apa, canal, curent electric) sunt la strada. Terenul poate fi parcelat, iar zona este in plina dezvoltare. **ID anunt: 1710767451**

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-2800-mp-cu-70-euro-mp/g5e8hdd0ef547ie6df4f764240g5ii3f.html>



A handwritten signature or set of initials in black ink, located at the bottom of the page.

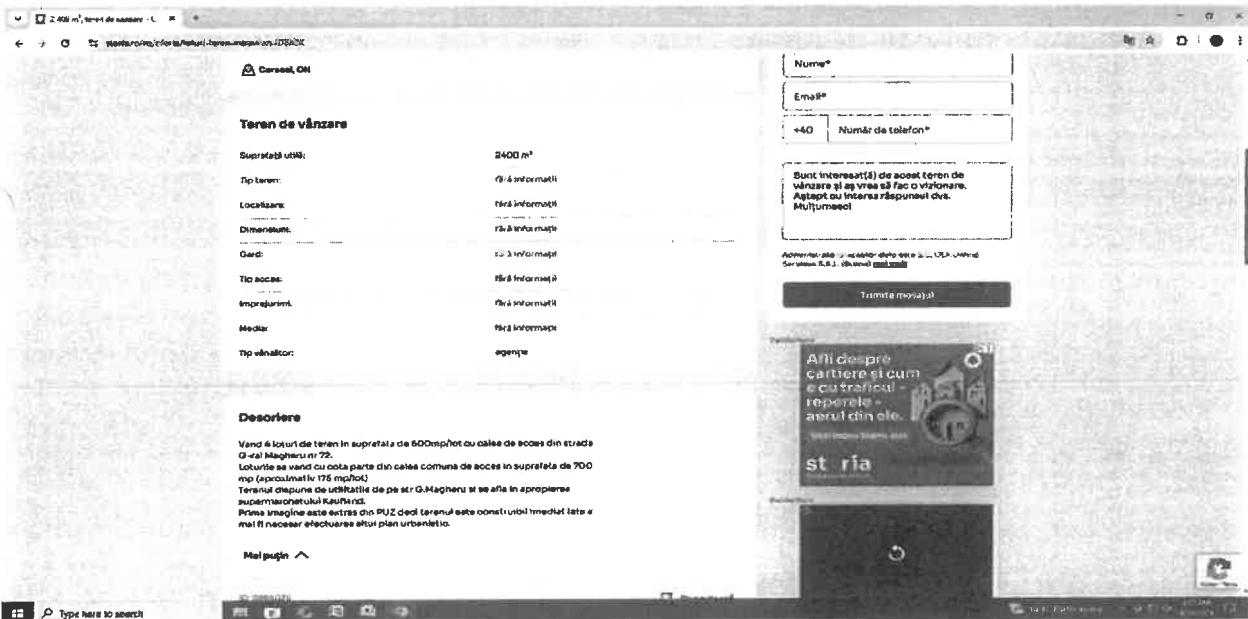
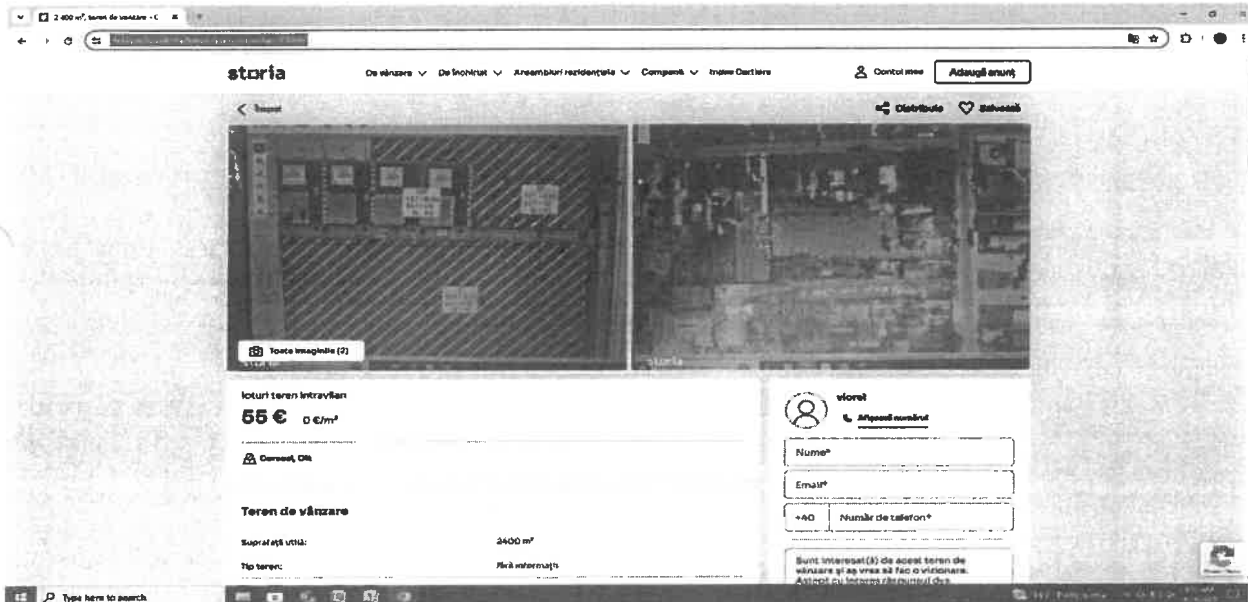
Comparabila nr. 3 – Teren intravilan Vand 4 loturi de teren in suprafata de 600mp/lot cu calea de acces din strada G-ral Magheru nr 72.

Loturile se vand cu cota parte din calea comuna de acces in suprafata de 700 mp (aproximativ 175 mp/lot)

Terenul dispune de utilitatile de pe str G.Magheru si se afla in apropierea supermarketului Kaufland.

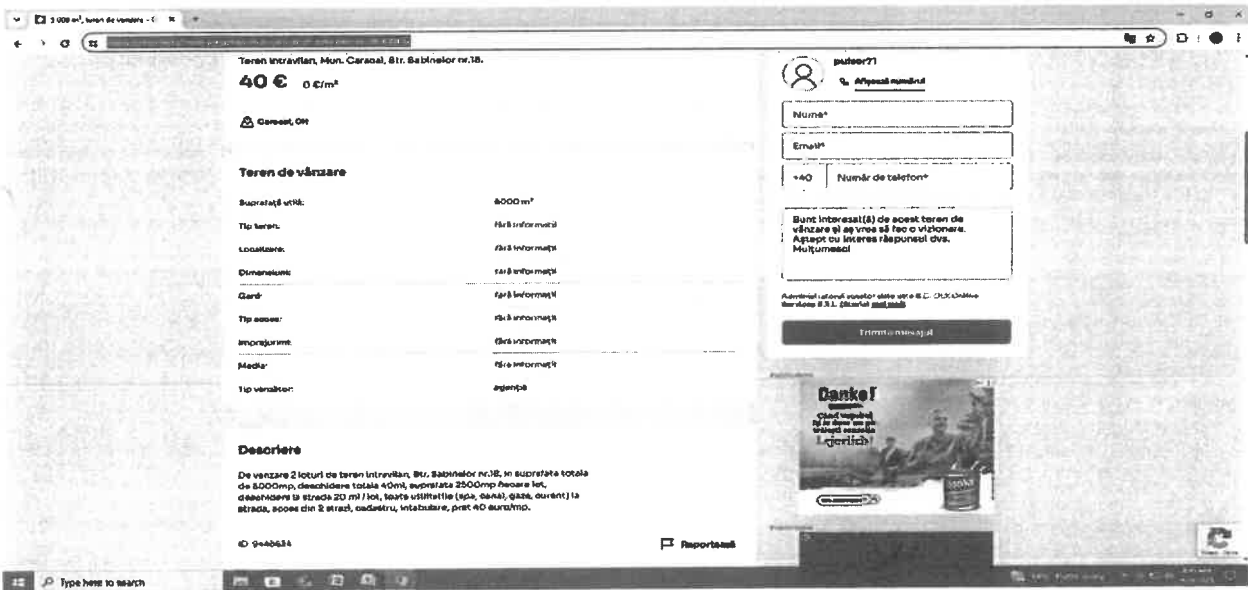
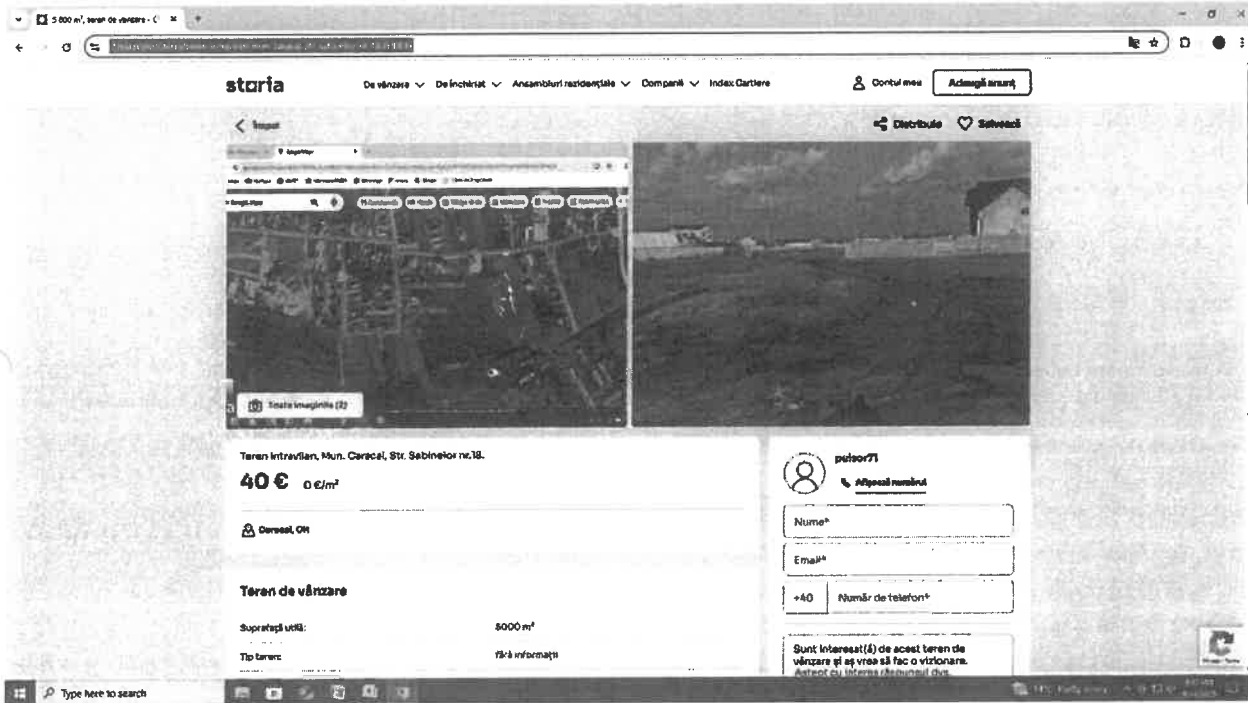
Prima imagine este extras din PUZ deci terenul este construibil imediat fata a mai fi necesar efectuarea altui plan urbanistic.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/loturi-teren-intravilan-IDBh8K>



Comparabila nr. 4 – Teren intravilan De vanzare 2 loturi de teren intravilan, Str. Sabinelor nr.18, in suprafata totala de 5000mp, deschidere totala 40ml, suprafata 2500mp fiecare lot, deschidere la strada 20 ml / lot, toate utilitatile (apa, canal, gaze, curent) la strada, acces din 2 strazi, cadastru, intabulare, pret 40 euro/mp.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-mun-caracal-str-sabinelor-nr-18-IDDE1k>



*by
r*

Comparabila nr. 5 – Teren intravilan Se oferă spre vânzare un teren intravilan situat în municipiul Caracal, județul Olt, cu următoarele caracteristici: **Caracteristici generale:** Suprafață totală: 697 mp Deschidere: 20 m Acces: din strada Alexandru cel Bun, printr-o cale de acces privată cu lățimea de 3,5 m, proprietate în coproprietate conform actului de vânzare-cumpărare Teren împrejmuit pe întreaga suprafață cu gard din beton Regim urbanistic: PUZ aprobat prin Hotărârea nr. 12 26.01.2024 a Consiliului Local Caracal Posibilitate de edificare construcție cu regim de înălțime P+2 Utilități existente pe proprietate: Racord la rețeaua de apă potabilă; Racord la canalizare

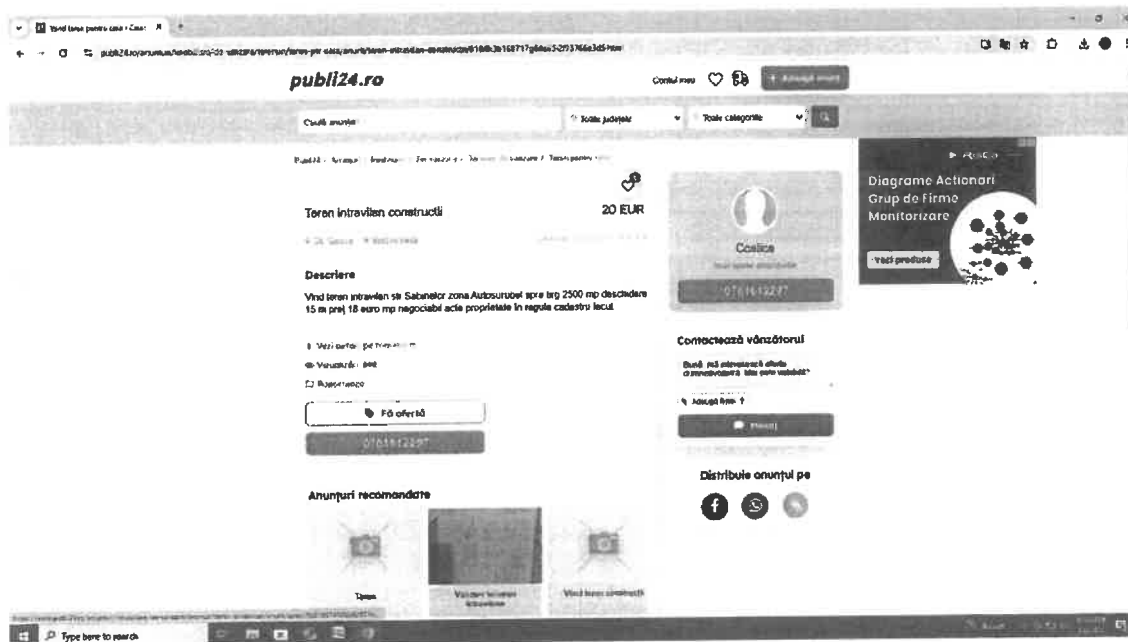
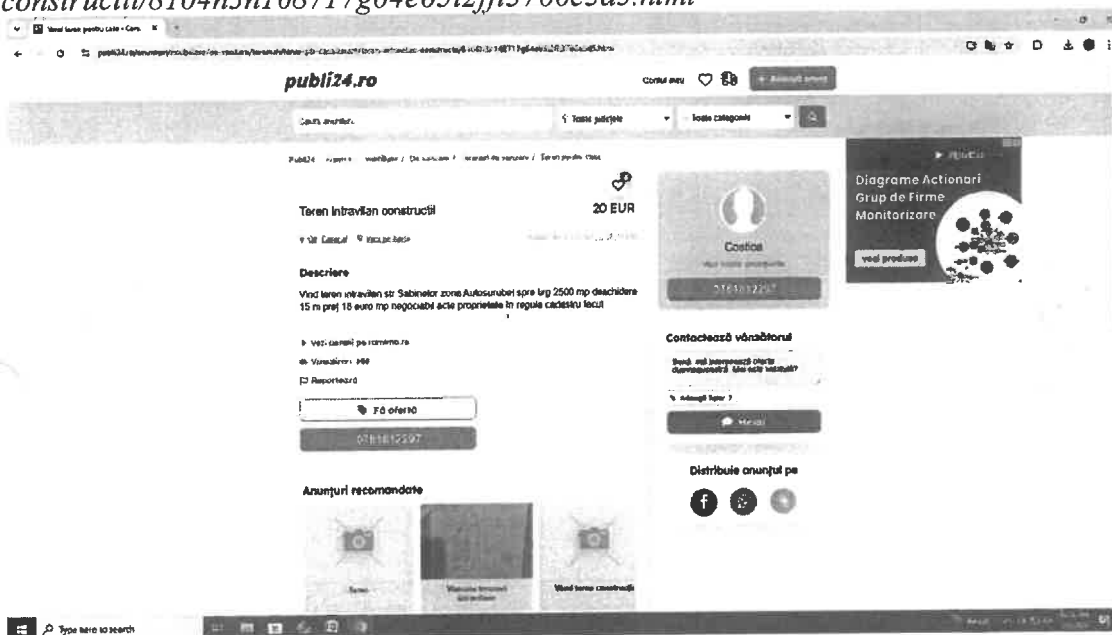
The image shows two screenshots of a real estate listing on the website **publi24.ro**. The top screenshot is a mobile view of the listing for a plot of land in Caracal, Olt County. The listing title is "Teren intravilan de vânzare, 697 mp, Caracal" and the price is "51 000 EUR negociabil". The seller's name is "Nicolaie Miu" with a contact number "0723346111". The listing includes a map showing the location and a sidebar with social media sharing options and a PPC advertisement. The bottom screenshot is a desktop view of the same listing, showing a detailed description of the property. The description includes the following information:

- Descriere:** Se oferă spre vânzare un teren intravilan situat în municipiul Caracal, județul Olt, cu următoarele caracteristici:
- Caracteristici generale:**
- Suprafață totală:** 697 mp
- Deschidere:** 20 m
- Acces:** din strada Alexandru cel Bun, printr-o cale de acces privată cu lățimea de 3,5 m, proprietate în coproprietate conform actului de vânzare-cumpărare
- Teren împrejmuit pe întreaga suprafață cu gard din beton**
- Regim urbanistic:**
- PUZ aprobat prin Hotărârea nr. 12 26 01 2024 a Consiliului Local Caracal**
- Posibilitate de edificare construcție cu regim de înălțime P+2**
- Utilități existente pe proprietate:**
- Racord la rețeaua de apă potabilă**
- Racord la canalizare**
- Apă din puț forat pentru irigații**
- Instalație solară pentru preparare apă caldă menajeră**
- Baie complet utilată, duș, toaletă, chiuvetă și mobilier**
- Anexa și dolari**
- Solar cu suprafață de aproximativ 50 mp**
- Foisor din lemn, acoperit cu tablă în suprafață de aproximativ 30 mp**
- Pomi fructiferi plantați pe proprietate**
- Villă de vacanță nouă**

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-697-mp-caracal/de4di1i74289742715e0g6e9gd70g296.html>

Comparabila nr. 6 – Teren intravilan Mun. Caracal , str. Sabinelor , zona Autosurubel spre targ , utilități in apropiere .. Suprafata 2500 mp,. Deschidere –la 15ml , Pret oferta -20 euro/mp ; Utilitati – energie electrica , –in apropiere

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-constructii/8104h3h168717g64e65i2ffi3766e3d5.html>

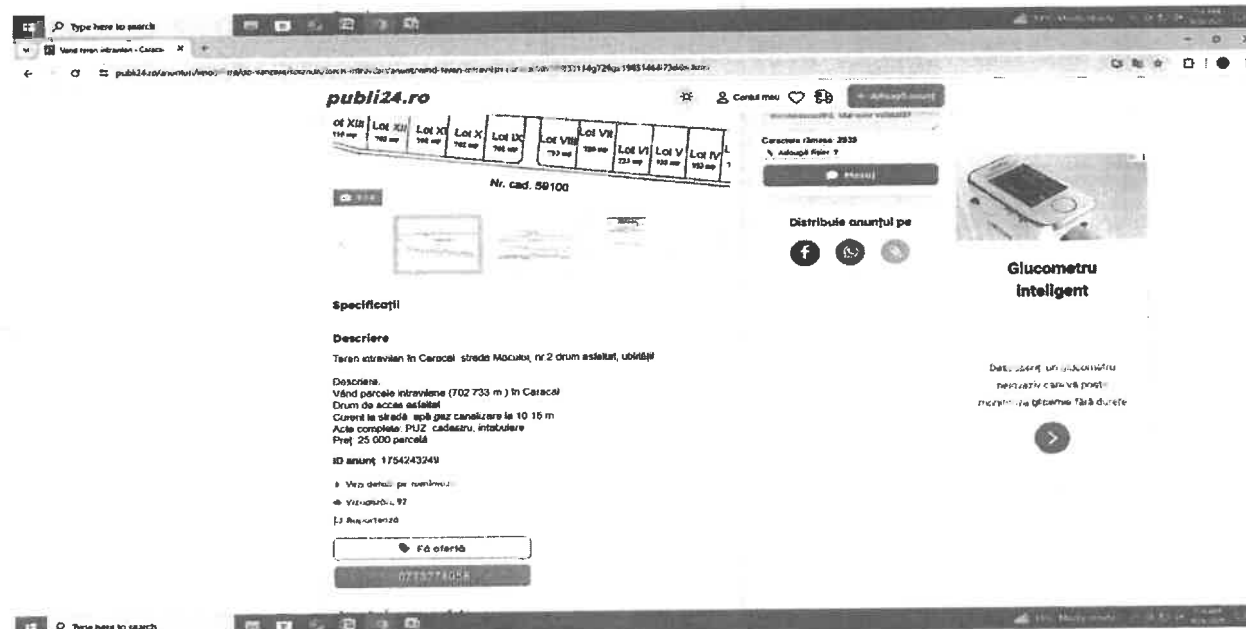


A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'L' or 'D', located at the bottom of the page.

Comparabila nr. 7 – Teren intravilan în Caracal, strada Macului, nr.2 drum asfaltat, utilităţi!Descriere:Vând parcele intravilane (702 733 m) în Caracal.

Drum de acces asfaltatCurent la stradă, apă gaz canalizare la 10 15 mActe complete: PUZ, cadastru, intabularePreţ: 25.000 parcelăID anunţ: 1754243249

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-caracal/dh789f33114g729ge19851464i73d4ei.html>



Comparabila nr. 8 – Teren intravilan teren intravilan 1.300 mp, deschidere 18m la strada Utilități în apropiere , se poate vinde racordat; ID anunț: 1753792341
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-construibil-1-300m-caracal/3d316f786975753ee0h137i0dhfh9i6.html>

publi24.ro

Caută anunțuri

Tools locale

Tutte categorie

P.4624 / Anunțuri imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Terenuri de vânzare

Vând teren intravilan construită 1.300m **37 EUR**
Caracal

0 Căi Caracal

Vădată din 7/29/2026 3:32:05 PM

Specificații

Descriere
teren intravilan 1.300 mp, deschidere 18m la strada
Utilități în apropiere , se poate vinde racordat

Contactează vânzătorul
Bună, mă interesează oferta
0349881526. Mă este valabilă?

Caracal (țara) 2939
% Adaugă țară ?

Distribue anunțul pe

Cu PPC, ești un pic mai erou în fiecare zi.
Fotoseși energia curată de la cel mai mare investitor în energie regenerabilă din România.
ppc

publi24.ro

Caută anunțuri

Tools locale

Tutte categorie

P.4624 / Anunțuri imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Terenuri de vânzare

Vând teren intravilan construită 1.300m **37 EUR**
Caracal

0 Căi Caracal

Vădată din 7/29/2026 3:32:05 PM

Specificații

Descriere
teren intravilan 1.300 mp, deschidere 18m la strada
Utilități în apropiere , se poate vinde racordat

ID anunț 1753792341

Vezi detaliu pe romanian.ro

Vezi anunțul în B1

Reportează

Fă ofertă

0729187729

Anunțuri recomandate

Contactează vânzătorul
Bună, mă interesează oferta
0349881526. Mă este valabilă?

Caracal (țara) 2939
% Adaugă țară ?

Distribue anunțul pe

Cu PPC, ești un pic mai erou în fiecare zi.
Fotoseși energia curată de la cel mai mare investitor în energie regenerabilă din România.
ppc

Comparabila nr. 9 – Teren intravilan Mun. Caracal , str. Viilor , nr. 37 , , , utilități in apropiere ..
Suprafata 4000 mp., Deschidere –la 21ml , Pret oferta -13 euro/mp ; Utilitati – energie electrica , –in apropiere
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-caracal/gi0i8h18193276ige43fig6ghi13f08f.html>



Ajustare pentru marja de negociere

Ajustarea pentru marja de negociere s-a determinat prin contactarea telefonica a fiecarului ofertant .

Nr. oferta.	Ampasament	Suprafata (mp)	Pret oferta euro	Pret oferta euro/mp	Marja negociere	Pret ajustat	Compara bila	Sursa
Comparabila 1	Teren intravilan -Vand teren intravilan pe strada Decebal, nr. 47, Suprafata 770 metri patrati cu deschidere la strada de 16 metri. Terenul dispune de toate utilitatile la strada. Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-IDDTrn	770	36960	48.0	10.00%	43.20	A	storia.ro
Comparabila 2	Teren intravilan ; Vand teren intravilan in suprafata de 2800 mp, cu pretul de 70 euro mp. Terenul este situat pe strada Targul Nou, nr.57A, vis-a-vis de clubul Wow, cu o deschidere de 14 ml si lungime de 200 ml. Toate utilitatile (gaze, apa, canal, curent electric) sunt la strada. Terenul poate fi parcelat, iar zona este in plina dezvoltare. ID anunt: 1710767451 https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-2800-mp-cu-70-euro-mp/g5e8hdd0ef547ie6df4f764240g5ii3f.html	2800	196000	70.0	25.00%	52.50	B	publi24.ro
Comparabila 3	Teren intravilan Mun. Caracal , Vand 4 loturi de teren in suprafata de 600mp/lot cu calea de acces din strada G-ral Magheru nr 72. Loturile se vand cu cota parte din calea comuna de acces in suprafata de 700 mp (aproximativ 175 mp/lot) Terenul dispune de utilitatile de pe str G. Magheru si se afla in apropierea supermarketului Kaufland. Prima imagine este extras din PUZ deci terenul este construibil imediat fata a mai fi necesar efectuarea altui plan urbanistic. https://www.storia.ro/ro/oferta/loturi-teren-intravilan-IDBh8K	600	33000	55.0	15.00%	46.75	C	storia.ro
Comparabila 4	Teren intravilan Mun. Caracal , str. Sabinelor , zona Targul Nou , , De vanzare 2 loturi de teren intravilan, Str. Sabinelor nr.18, in suprafata totala de 5000mp, deschidere totala 40ml, suprafata 2500mp fiecare lot, deschidere la strada 20 ml / lot, toate utilitatile (apa, canal, gaze, curent) la strada, acces din 2 strazi, cadastru, intabulare, pret 40 euro/mp. https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-mun-caracal-str-sabinelor-nr-18-IDDE1k	2500	100000	40.0	25.00%	30.00	D	storia.ro

Comparabila 5	Teren intravilan Mun. Caracal , str. Alexandru cel Bun , Caracteristici generale: ;Suprafață totală: 697 mp;Deschidere: 20 m;Acces: din strada Alexandru cel Bun, printr-o cale de acces privată cu lățimea de 3,5 m, proprietate în coproprietate conform actului de vânzare-cumpărare;Teren împrejmuit pe întreaga suprafață cu gard din beton;Regim urbanistic:;PUZ aprobat prin Hotărârea nr. 12 26.01.2024 a Consiliului Local Caracal;Posibilitate de edificare construcție cu regim de înălțime P+2 ; Utilitati – energie electrica , –in apropiere https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-697-mp-caracal/de4di1i74289742715e0g6e9gd70g296.html	697	51000	73.2	15%	62.22	E	publi24.ro
Comparabila 6	Teren intravilan Mun. Caracal , str. Sabinelor , zona Autosurubel spre targ , , utilități în apropiere .. Suprafata 2500 mp.. Deschidere –la 15ml , Pret oferta -20 euro/mp ; Utilitati – energie electrica , –in apropiere https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-constructii/8104h3h168717g64e65i2ffi3766e3d5.html	2500	50000	20.0	10.00%	18.00	F	publi24.ro
Comparabila 7	Teren intravilan Caracal, strada Macului, nr.2 drum asfaltat, utilități!Descriere:Vând parcele intravilane (702 733 m) în Caracal. Drum de acces asfaltatCurent la stradă, apă gaz canalizare la 10 15 mActe complete: PUZ, cadastru, intabularePreț: 25.000 parcelăID anunț: 1754243249 https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-caracal/dh789f33114g729ge19851464i73d4ei.html	733	25000	34.1	10.00%	30.70	G	publi24.ro
Comparabila 8	Teren intravilan Mun. Caracal , teren intravilan 1.300 mp, deschidere 18m la strada, aproape strada Targului Utilități în apropiere , se poate vinde racordat ID anunț: 1753792341 https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/de-vanzare-teren-intravilan/hff842g75f837h5g125i74952f84706h.html	1300	48100	37.0	20.00%	29.60	H	publi24.ro
Comparabila 9	Teren intravilan Mun. Caracal , str. Viilor , nr. 37 , , , utilități în apropiere .. Suprafata 4000 mp., Deschidere –la 21ml , Pret oferta -13.75 euro/mp ; Utilitati – energie electrica , –in apropiere https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-caracal/gi0i8h18193276ige43fig6ghi13f08f.html	4000	55000	13.8	23.00%	10.59	I	publi24.ro

Au fost selectate 4 oferte cele mai apropiate de subiect din punct de vedere al caracteristicilor fizice si locatiei :

Nr. oferta.	Amplasament	Suprafata (mp)	Pret oferta euro	Pret oferta euro/mp	Marja negociere	Pret ajustat	Comparabila	Sursa
Comparabila 2	Teren intravilan ;, Vand teren intravilan in suprafata de 2800 mp, cu pretul de 70 euro mp. Terenul este situat pe strada Targul Nou, nr.57A, vis-a-vis de clubul Wow, cu o deschidere de 14 ml si lungime de 200 ml. Toate utilitatile (gaze, apa, canal, curent electric) sunt la strada. Terenul poate fi parcelat, iar zona este in plina dezvoltare. ID anunt: 1710767451 https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/amunt/vand-teren-intravilan-2800-mp-cu-70-euro-mp/g5e8hdd0ef547ie6df4f764240g5ii3f.html	2800	196000	70.0	25.00 %	52.50	B	publi24.ro
Comparabila 3	Teren intravilan Mun. Caracal , Vand 4 loturi de teren in suprafata de 600mp/lot cu calea de acces din strada G-ral Magheru nr 72. Loturile se vand cu cota parte din calea comuna de acces in suprafata de 700 mp (aproximativ 175 mp/lot) Terenul dispune de utilitatile de pe str G. Magheru si se afla in apropierea supermarketului Kaufland. Prima imagine este extras din PUZ deci terenul este constructibil imediat fata a mai fi necesar efectuarea altui plan urbanistic. https://www.storia.ro/ro/oferta/loturi-teren-intravilan-IDBh8K	600	33000	55.0	15.00 %	46.75	C	storia.ro
Comparabila 4	Teren intravilan Mun. Caracal , str. Sabinelor , zona Targul Nou , , De vanzare 2 loturi de teren intravilan, Str. Sabinelor nr. 18, in suprafata totala de 5000mp, deschidere totala 40ml, suprafata 2500mp fiecare lot, deschidere la strada 20 ml / lot, toate utilitatile (apa, canal, gaze, curent) la strada, acces din 2 strazi, cadastru, intabulare, pret 40 euro/mp. https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-mun-caracal-str-sabinelor-nr-18-IDDE1k	2500	100000	40.0	25.00 %	30.00	D	storia.ro
Comparabila 5	Teren intravilan Mun. Caracal , str. Alexabdru cel Bun , Caracteristici generale:;Suprafata totala: 697 mp;Deschidere: 20 m;Acces: din strada Alexandru cel Bun, printr-o cale de acces privata cu latimea de 3,5 m, proprietate in coproprietate conform actului de vanzare-cumparare;Teren imprejmuit pe intreaga suprafata cu gard din beton;Regim urbanistic:;PUZ aprobat prin Hotararea nr. 12 26.01.2024 a Consiliului Local Caracal;Posibilitate de edificare constructie cu regim de inaltime P+2 ; Utilitati – energie electrica , –in apropiere https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/amunt/teren-intravilan-de-vanzare-697-mp-caracal/de4di1i74289742715e0g6e9gd70e296.html	697	51000	73.2	15%	62.22	E	publi24.ro

Au fost selectate 5 oferte cele mai apropiate de subiect :

ABORDAREA PRIN PIATA						
METODA COMPARATIILOR RELATIVE						
Elemente de comparatie	Teren analizat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Sursa:		www.publi24.ro	www.publi24.ro	www.publi24.ro	www.publi24.ro	www.publi24.ro
Suprafata (mp)		770	2800	700	2500	697
Pret- oferta(euro/mp):		48.00	70.00	55.00	40.00	73.20
Valoarea ajustarii(%):		-10.00%	-25.00%	-15.00%	-25.00%	-15.00%
Valoarea ajustarii(Eur/mp):		43.20	52.50	46.75	30.00	62.22
Ajustare categ. Folosinta		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
		0	0	0	0	0
Drept de proprietate transmis:		integral	integral	integral	integral	integral
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar	similar
Conditii de finantare:		cash	cash	cash	cash	cash
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Conditii de vanzare:		independent	independent	independent	independent	independent
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare:		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Conditii pietei:		iulie-oct 2025	iulie-oct 2025	iulie-oct 2025	iulie-oct 2025	iulie-oct 2025
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Localizare:	Caracal , str. Intrarea Libertatii	Caracal , str. Decebal	Caracal , str. Tg. Nou	Caracal , str. General Magheru	Caracal , str. Sabinelor	Caracal , str. Alex. Cel Bun
Comparabilitate		inferioara	inferioara	inferioara	inferioara	superioara
Tip drum de acces:	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Utilitati langa teren:	apa, gaze, canalizare, energie electrica	apa, gaze, canalizare, energie electrica	apa, ganalizare, energie electrica	apa, gaze, canalizare, energie electrica	apa, gaze, canalizare, energie electrica	apa, gaze, canalizare, energie electrica
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Suprafata:		770	2800	700	2500	697
Comparabilitate	113	superioara	superioara	superioara	superioara	superioara
Deschidere la strada:	8.5	30	15	25	25	21
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara	superioara	superioara

Forma terenului:	dapraope reptunghiulara	dreptunghiulara	dreptunghiulara	dreptunghiulara	dreptunghiulara	dreptunghiulara
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Stare teren:	liber constructii	liber	liber	liber	liber	liber
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Apropiere spatii comerciale si centru	da	Caracal , str. Decebal	Caracal , str. Tg. Nou	Caracal , str. General Magheru	Caracal , str. Sabinelor	Caracal , str. Alex. Cel Bun
Comparabilitate		inferioara	inferioara	inferioara	inferioara	inferioara
Categorie de folosinta	cc	cc/arabil	cc/arabil	cc/arabil	cc/arabil	cc/arabil
Comparabilitate		inferioara	inferioara	inferioara	inferioara	inferioara
Amenajari:	nu	nu	nu	nu	nu	nu
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara	similara
Cea mai buna utilizare	amenajare parcare	rezidential /nerezidential	rezidential /nerezidential	rezidential /nerezidential	rezidential /nerezidential	rezidential /nerezidential
Comparabilitate		inferioara	inferioara	inferioara	inferioara	inferioara

	Comparabila 3	Comparabila 5	Comparabila 6	Comparabila 7	Comparabila 8
Pret Ajustat					
Bilant ajustari					
Numar ajustari "Superioara"	2	2	2	2	3
Numar ajustari "Inferioara"	4	4	4	4	3
Numar ajustari "Similara"	10	10	10	10	10
Comparabilitate totala	inferioara	inferioara	inferioara	inferioara	superioara

Analiza Clasamentului		
Comparabila	Pret ajustat	Ajustare
Comparabila 5	62.22	inferioara
Comparabila 2	52.50	superioara
Comparabila 3	46.75	inferioara
Comparabila 1	43.20	inferioara
Comparabila 4	30.00	inferioara

Opinie
Din analiza datelor de mai sus, rezulta ca valoarea estimata, pentru terenul supus evaluarii,

se situeaza in intervalul delimitat de comparabilele 2 si 5 (52.50 euro -62.22 euro).

S-a selectat valoarea comparabilei 5 care este cea mai apropiata de proprietatile subiect din punct de vedere al zonei si suprafetei

Valoarea terenului liber este:

113 mp

1 curs euro = 5,0890 lei

Valoarea terenului liber este:

7031 euro

62.22 euro/mp

<i>Nr. crt.</i>	<i>Denumire si caracteristici imobil</i>	<i>Valoare de piata estimata lei</i>
1	<i>Teren intravilan cu categorie de folosinta curti constructii , situat in Mun. Caracal , str. Intrarea Libertatii, nr. 2A, jud. Olt ; Suprafata teren - 29 mp ; Nr. Cadastral -51361 ; Nr. Carte Funciara -51361</i>	<i>9.182 lei</i>
2	<i>Teren intravilan cu categorie de folosinta curti constructii , situat in Mun. Caracal , str. Intrarea Libertatii, nr. 2A, jud. Olt ; Suprafata teren - 84 mp ; Nr. Cadastral -51267 ; Nr. Carte Funciara -51267</i>	<i>26.598 lei</i>
	<i>Total valoare piata estimata</i>	<i>35.780 lei</i>

PARTEA A VII-a Analiza rezultatului și concluzia asupra valorii

Analiza rezultatului

Pentru analiza rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a putea avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, logica și raționamentele aplicate, au condus la judecăți consistente.

Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere.

Urmând criteriile prevăzute în analiza și reconcilierea rezultatelor:

- adecvarea metodelor: cea mai adecvată din punct de vedere al scopului întocmirii raportului este Metoda Comparatiei Directe – Tehnici calitative – Analiza Comparatiilor relative si Analiza Clasamentului;

- precizia: calculele și informațiile primite și utilizate la metodele utilizate sunt corecte;

- cantitatea și calitatea informațiilor: se observă că cele mai multe informații de piață au fost utilizate la metoda comparației directe, acestea provenind și din surse de încredere.

Concluzia asupra valorii

Ivând în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul considera ca Metoda Comparatiei Directe – Tehnici calitative – Analiza Comparatiilor relative si Analiza Clasamentului este cea mai adecvata în situația față și își exprimă o concluzie imparțială, profesională și logică privitor la opinia finală a estimării valorii de piață pentru proprietatilor subiect.

Valoare de piata estimata :

Nr. crt.	Denumire si caracteristici imobil	Valoare de piata estimata lei
1	Teren intravilan cu categorie de folosinta curti constructii , situat in Mun. Caracal , str. Intrarea Libertatii, nr. 2A, jud. Olt ; Suprafata teren - 29 mp ; Nr. Cadastral -51361 ; Nr. Carte Funciara -51361	9.182 lei
2	Teren intravilan cu categorie de folosinta curti constructii , situat in Mun. Caracal , str. Intrarea Libertatii, nr. 2A, jud. Olt ; Suprafata teren - 84 mp ; Nr. Cadastral -51267 ; Nr. Carte Funciara -51267	26.598 lei
	Total valoare piata estimata	35.780 lei

Nota : Valoarea de piata estimate nu contine tva.

Evaluator autorizat

Ec. ILIE LAURENTIU DRAGOS (Leg. 13284)
Evaluator Autorizat Membru Titular (EI, EPI, EBM)

