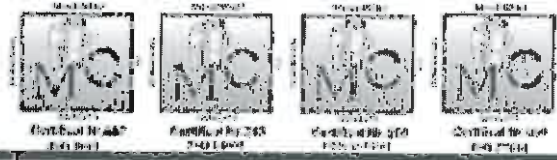




**ROMANIA**  
**JUDEȚUL OLT**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI**  
**CARACAL**

Piața Victoriei, Nr.10, 235200, Caracal  
Tel.: (0249) 511386/ 511384,  
Fax: (0249) 517516 / 517518  
e-mail: office@primariacaracal.ro  
[www.primariacaracal.ro](http://www.primariacaracal.ro)



**HOTĂRÂREA NR.19/28.02.2014**

**REFERITOR LA:** Însușirea raportului de evaluare având ca obiect terenul intravilan în suprafață de 1273,67 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Caracal, situat în Caracal, str.Antonius Caracalla, nr. 45, jud. Olt.

**EXPUNERE DE MOTIVE:**

Având în vedere că prin HCL nr.4/29.01.2004 s-a aprobat vânzarea prin licitație publică a unei suprafețe de teren intravilan de 1410,00 mp aparținând domeniului privat al municipiului Caracal, a fost necesară evaluarea acestui teren, evaluare ce trebuie însușită de către Consiliul Local al municipiului Caracal.

**AVÂND ÎN VEDERE:**

- Raportul de specialitate cu nr.2807/05.02.2014 al Direcției Ad-ție Publică Locală, Juridic Contencios, Servicii de Asistență Socială din cadrul Primăriei municipiului Caracal;
- Raportul de evaluare nr. 2812/05.02.2014 al SC EVALROM SERV SRL;
- HCL nr.4/29.01.2004 prin care s-a aprobat vânzarea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 1410,00 mp aparținând domeniului privat al municipiului Caracal situat în Caracal, str.Antonius Caracalla, nr. 45, jud. Olt;
- Extrasul de carte funciară nr. 1463;
- Incheierea nr.7366/07.04.2006 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Olt;
- Contractul de concesiune nr. 4734/15.05.1992 prelungit prin care terenul a fost concesionat către SC Asirom SA Olt;
- Avizul comisiei pentru activități economico-financiare a Consiliului local al municipiului Caracal;
- Prevederile art. 123 din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare;

**În temeiul** art. 45 (1) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, completată și modificată;

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL**  
**HOTĂRĂȘTE:**

**ART. 1.** - Se însușește raportul de evaluare având ca obiect terenul în suprafață de 1273,67 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Caracal, situat în Caracal, str. Antonius Caracalla, nr. 45, conform anexei la prezenta hotărâre.

**ART.2** Se împuternicește Primarul Municipiului Caracal, Eduard Claudiu Ciocăzanu, să numească prin Dispoziție membri comisiei de licitație în cazul în care SC Asirom SA Olt nu-și exercită dreptul de preemțiune la cumpărarea terenului.

**ART.3.** - Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului - Județul Olt, Primarului municipiului Caracal, Compartimentului Concesiuni, Contracte, Acorduri, Direcției Ad-ție Publică Locală, Juridic Contencios, Servicii de Asistență Socială din cadrul Primăriei municipiului Caracal.



**CONTRASEMNEAZĂ**  
**PENTRU LEGALITATE**  
**SECRETARUL MUNICIPIULUI,**  
**VIOREL EMIL RĂDESCU**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CARACAL  
INREGISTRAT SUB NR. 2812  
ZIUA 05 LUNA 02 ANUL 2014

ANEXĂ LA  
HCL NR. 13/28.02.2014

SOCIETATEA COMERCIALĂ " EVALROM - SERV " S.R.L.  
REGISTRUL COMERTULUI Nr. J / 28 / 226 / 1999  
SEDIUL : MUNICIPIU CARACAL Str. PIATA VICTORIEI Nr. 4  
JUDETUL OLT

Nr. 9 / 2014

**RAPORT DE EVALUARE**  
**" TEREN INTRAVILAN "**  
**STR. ANTONIUS CARACALLA NR. 45**  
**PROPRIETAR**  
**PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL**  
**JUDETUL OLT**

EVALUATORI  
ING. TUDOR DANACU

31 - 01 - 2014



## SINTEZA RAPORTULUI

OBIECTUL EVALUARII ; EVALUARE : TEREN, INTRAVILAN  
DOMENIU PRIVAT

LOCALIZARE MUNICIPIU CARACAL  
STR.ANTONIUS CARACALA NR. 45  
JUDETUL OLT

BENEFICIAR ; PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL  
JUDETUL OLT

DATA EVALUARII ; 31 - 01 - 2014

CURS VALUTAR 4,4978 lei / euro

SCOPUL EVALUARII : EVALUARE TEREN INTRAVILAN PENTRU ESTIMAREA  
VALORII DE PIATA IN VEDEREA VINZARII SUPRAFETEI DE 1273,67 m.p.

OBSERVATII : In estimarea valorii s-a tinut cont si de conditiile  
de instabilitate ale pietei din anii precedentii 2009 - 2013

OPINIA EVALUATORULUI :

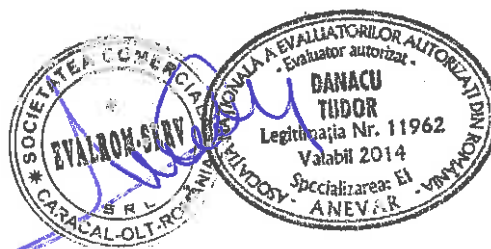
SPECIFICARE	VALOARE LEI
<b>VALOARE EVALUATA lei</b>	<b>229.900 lei</b>
“ “ euro	<b>51.110 euro</b>
<b>VALOAREA EVALUATA euro/mp.</b>	<b>40,10 euro</b>

VALORILE ESTIMATE PENTRU TERENUL INTRAVILANUL IN SUPRAFATA DE 1.273,67 m.p PROPRIETATE ALE PRIMARIEI MUNICIPIULUI CARACAL JUDETUL OLT se gasesc in anexele atasate la prezentul Raport de reevaluare

- Valorile din acest Raport nu contin TVA
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

EVALUATOR

31 - 01 - 2014



S.C. "EVALROM SERV" S.R.L. CARACAL  
LOCALITATEA CARACAL JUDETUL OLT

NR. 9/2014

CATRE

PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL  
JUDETUL OLT

Va prezentam alaturat Raportul de evaluare solicitat de Dvs. care are ca obiect, EVALUAREA TERENULUI INTRAVILAN DIN DOMENIU PRIVAT IN SUPRAFATA DE **1273,67 m.p.** SITUATAT IN MUNICIPIU CARACAL STR. ANTONIUS CARACALLA NR. 45 JUDETUL OLT, AFLAT IN PROPRIETATEA PRIMARIEI MUNICIPIULUI CARACAL, IN VEDEREA VINZARII PRIN LICITATIE PUBLICA

Evaluatorii au fost imparziali si nu au niciun interes actual sau in perspectiva in privinta analizata.

Analizele, opiniile si concluziile rezultate se bazeaza numai pe ipotezele si conditiile limitative prezentate pe larg in Raportul de evaluare VALOAREA DE PIATA EVALUATA, este redata in Anexele atasate la prezentul Raport de evaluare

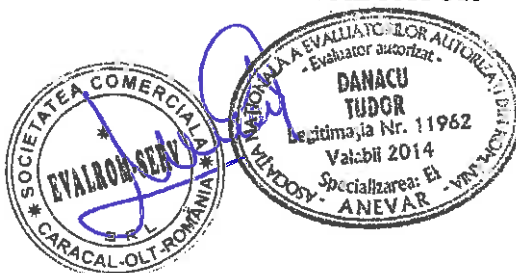
Valoarea nu contine TVA

Evaloarea este o opinie asupra unei valori vigoare.

Lucrarea a fost realizata avind la baza Standardele Internationale de evaluare si metodologia de lucru recomandate de A.N.E.V.A.R. cit si prevederile legilor in vigoare

EVALUATOR

31-01-2014



## RAPORT DE EVALUARE

### CAP. 1. INTRODUCERE

#### 1.1 SOLICITANTUL LUCRARI.

PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL JUDETUL OLT, solicita intocmirea unui Raport privind EVALUAREA SUPRAFETEI DE **1.273,67 m.p.** TEREN INTRAVILAN AFLAT IN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI CARACAL, STR. ANTONIUS CARACALLA NR. 45 , JUDETUL OLT, PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIATA IN VEDEREA VINZARII. PRIN LICITATIE PUBLICA .

1.2. EXECUTANT : Societatea comerciala " EVALROM SERV " S.R.L. cu sediul in Municipiu CARACAL str. PIATA VICTORIEI nr. 4 judetul OLT , inregistrata la Registrul Comertului judetean OLT cu Nr . J / 28 / 226 / 1999 reprezentata prin Ing. DANACU TUDOR si Ing. LICIU FLOREA , ambii EVALUATORI AUTORIZATI , MEMBRII TITULARI , SPECIALITATEA (EI) – ai A.N.E.V.A.R. (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania ) posesori ai Legitimatiilor Nr. 11.962 si 13.665 , actualizate pentru anul 2014 ambii directori ai societati.

#### 1.3. OBIECTUL SI SCOPUL EVALUARII

1.3.1. OBIECTUL EVALUARI IL CONSTITUIE ACTIVELE FIXE CORPORALE AFLATE IN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI CARACAL JUDETUL OLT - TEREN INTRAVILAN ASA CUM ESTE PREZENTAT IN EXTRASUL DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE, ATASAT LA RAPORT CIT SI IN CAP.2 "DESCRIEREA PROPRIETATII "

1.3.2. SCOPUL PREZENTULUI RAPORT DE EVALUARE ESTE ESTIMAREA VALORII DE PIATA A SUPRAFETEI DE **1.273,67.m.p.** TEREN INTRAVILAN SITUAT IN LOCALITATEA CARACAL STR. ANTONIUS CARACALLA NR. 45 PROPRIETATE A MUNICIPIULUI CARACAL, JUDETUL OLT , PREVAZUT IN ANEXELE ALATURATE , IN VEDEREA VINZARII PRIN LICITATIE PUBLICA

Concluziile prezentului raport constituie opinia expertilor evaluatori exprimate pe baza standardelor nationale si internationale in vigoare.

Prin valoare intelegem acea calitate conventionala a unui obiect care ii este atribuita in urma unei expertize, ea nu este un fapt ci numai o opinie

Pretul sau mai exact pretul platit efectiv in urma unei tranzactii , este spre deosebire de valoare un fapt tangibil , un element real

Valoarea incearca sa se aseze pe un fundament logic sau matematic si posibil riguros , vizeaza obiectivitatea , neutralitatea si independenta fata de partile aflate in tranzactie , de raportul de piata , de situatia pietei.

Diferenta dintre valoare si pretul platit este cauzata de contextual tranzactiei care nu este niciodata acelasi.

Prezenta lucrare va estima , valoarea de piata a proprietatii , avind in vedere scopul evaluarii.



#### 1.4. DATA EVALUARII SI MONEDA RAPORTULUI.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare ultimilor lunii ale anului 2013.

Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator, DATA EVALUARII ESTE **31 – 01 – 2014**

În cadrul evaluării s-a considerat **Cursul de schimb de 4,4978 Ron pentru 1 Euro la data de – 31 - 01 – 2014.**

Exprimarea în valută a valorii evaluate finale se considera a fi adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (cursul de schimb și evoluția acestuia comparative cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor de pe piața imobiliară etc.)

Toate informațiile particulare și publice disponibile la această dată au fost considerate ca fiind potrivite acestor condiții.

#### 1.5. BAZELE EVALUARII

##### 1.5.1. Baza de evaluare aleasă este ; “ VALOAREA DE PIATA “

Valoarea de piață este definită în Standardele A.N.E.V.A.R. , în speta în Standardul Internațional de Evaluare I.V.S. – 1

Conform acestui standard definiția valorii de piață a unei proprietăți imobiliare este următoarea : “ VALOAREA DE PIATA ESTE SUMA ESTIMATA PENTRU CARE O PROPRIETATE VA FI SCHIMBATA , LA DATA EVALUARII, ÎNTRE UN CUMPARATOR DECIS ȘI UN VINZATOR HOTĂRIT , ÎNTR-O TRANZACȚIE CU PREȚ DETERMINAT OBIECTIV, DUPĂ O ACTIVITATE DE MARKETING CORESPUNZĂTOARE, ÎN CARE PARTILE IMPLICATE AR ACȚIONA ÎN CUNOSTINȚA DE CAUZĂ , PRUDENT ȘI FĂRĂ CONSTRÎNGERE “

În general nu este ușor de estimat de către evaluator din cauza naturii și amploarei ipotezelor subiective și conjuncturale pe care trebuie să le facă evaluatorul pentru a-și formula o astfel de opinie .

Evaluarea s-a efectuat prin aplicarea metodelor recomandate de Standardele Internaționale de Evaluare după care acestea au fost analizate , iar rezultatul analizei a dus la formarea opiniei evaluatorilor.

#### 1.6. DREPTUL DE PROPRIETATE.

A fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate asupra activelor mijloacelor fixe atât din domeniul public cât și privat

Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral , valabil, tranzacționabil și neafectat de nici o sarcină

##### 1.6.1. SURSE DE INFORMAȚII

Beneficiarul a pus la dispoziția evaluatorului următoarele documente :

- HOTĂRÎREA NR. 4 DIN 21 – 01 – 2004 A CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL PRIN CARE SE APROBĂ VINZAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A SUPRAFETEI DE 1410 m.p.. ( 1.273,67 ) RECTIFICATĂ ULTERIOR PRIN MASURĂTORI DE OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATEA IMOBILIARĂ OLT-CONFORM CARTEI FUNCIARE NR. 1463 , NUMĂR CADASTRAL 1.697



- DOSAR NR. 7366 / 07 – 04 – 2006 AL OFICIULUI DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA OLT PRIN CARE SE ADMITE RECTIFICAREA SUPRAFETEI INSCRISA SUB A1 DIN 1.408,59 IN 1.273,67 m.p.

-: EXTRAS CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE SCHITE ALE TERENULUI .

- SCHITE ALE TERENULUI SI AMPLASAREA ACESTUIA PE TEREITORIU

#### LOCALITATI

Corectitudinea si precizia datelor furnizate si folosite in prezentul raport este in responsabilitatea beneficiarului.

De asemenea , evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Sau obtinut deasemenea informatii si pe baza discutiilor avute cu salariatii ai primariei care au dat anumite relatii privind activele existente din patrimoniu.

Toate informatiile si documentele furnizate de catre beneficiar au fost luate ca atare , fiind acceptate ca fiind de incredere si exacte.

### 1.7. SURSE BIOGRAFICE

- Standardele Internationale de Evaluare – IVS “ Cadrul general “
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS – 101 “ Sfera misiunii de evaluare “
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS - 102 “ Implementarea “
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS. –103 “ Raportarea evaluarii “
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS - 230 “ Drepturi asupra proprietatii imobiliare”

- Evaluarea Intreprinderilor - “ Aplicatii ‘ editura IROVAL - Sorin V. Stan.

- Ghid practic de evaluare editura IROVAL – coordonator Sorin V. Stan

. - Date privind bonitatea terenurilor agricole din zona.

- Schite si masuratori efectuate de Oficiu de Cadastru.

- INCADRAREA PE ZONE A TERENURILOR DIN MUNICIPIU CARACAL

S-a efectuat investigarea la fata locului a proprietatii evaluate , din punct de vedere al starii actuale a acesteia.

Inspectia proprietatii a fost realizata la data de 28 - 01 – 2014 in prezenta reprezentantilor beneficiarului.

### 1.8. PREMIZELE EVALUARII, CONDITII LIMITATIVE

Aspectele referitoare la descrierea situatiei juridice si a consideratiilor privind titlurile de proprietate se bazeaza exclusive pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar.

Se presupune ca titlurile de proprietate sunt valabile si in consecinta orice conventie civila contractuala poate fi dispusa de catre proprietar in eventualitatea unei vinzari , inchirieri ulterioare , concesiuni donatii sau orice alta conventie civila de natura asemanatoare.

Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata , reprezentate de factorii economici , sociali si politici , ramin nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare

Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura fiscala , care afecteaza fie imobilul , fie dreptul de proprietate asupra acestuia si care nu sint cunoscute de catre evaluator.

In acest sens se precizeaza ca nu vor fi facute cercetari specifice la arhive , iar evaluatorul presupune ca actele de proprietate puse la dispozitie de solicitant sint informatii privind dreptul de proprietate valabile .



Imobilul se evalueaza pe baza premizei ca acestea se afla in posesie legala si responsabila Evaluatorul obtine informatii , estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare din surse pe care le considera a fi credibile si ca acestea sint adevarate si corecte.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.

Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre solicitantul numit in raport , in scopul utilizarii precizate de catre solicitant si in scopul precizat in raport.

Valoarea propusa in lucrare este o predictie , o opinie si este subiectiva

#### 1.9. CLAUZA DE NEPUBLICARE SI RESPOSABILITATI FATA DE TERTI

Acest raport nu se poate publica sau utilize in alt scop decit cu acordul prealabil scris al evaluatorului.

Raportul este confidential si este destinat numai pentru uzul clientului si destinatarului

In conformitate cu uzantele din Romania , valorile estimate de evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data , in care conditiile specifice ale pietei nu sufera modificari semnificative care sa afecteze opiniile exprimate. ,

Daca aceste conditii se modifica semnificativ in viitor , evaluatorul nu este responsabil decit in limita informatiilor cuprinse in prezentul raport , independent de caracterul valabil si complet al acestora, care cade in sarcina beneficiarului.

#### 1.10. CALIFICAREA PROFESIONALA.

**DANACU TUDOR : Evaluator autorizat ( membru titular ANEVAR )**  
**Legitimatie nr. - 11.962 ( valabil anul 2013 )**  
**specialitatea evaluarea intreprinderilor E.I**  
**PROFESIA : INGINER .**

**LICIU FLOREA :**  
**Evaluator autorizat ( membru titular ANEVAR )**  
**Legitimatie nr. - 13.665 ( valabil anul 2013 )**  
**specialitatea evaluarea intreprinderilor E.I**  
**PROFESIA : INGINER**

### CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATII.

#### 2.1. PREZENTAREA PATRIMONIULUI.

Patrimoniul supus evaluarii consta in proprietatea ( teren intravilan domeniul privat, ) detinut de Primaria Municipiului Caracal judetul Olt in suprafata de m.p. 1.273,67 , conform Extrasului Cartii Funciare pusa la dispozitia de catre beneficiar.





## 2.2 SITUTIA JURIDICA .

IMOBILUL ( TERENUL INTRAVILAN, AVIND CA MOD DE FOLOSINTA - CLADIRI SI CURTI ) ESTE DETINUT DE BENEFICIAR -PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL NR. INCH ; 2 . DATA INCHEIERII 30 - 10 2002 . INSCRISUL : IN BAZA ADRESEI NR. 10256 DIN 31 - 10 - 2002 INAINTATA DE PRIMARIA CARACAL A DOCUMENTATIEI CADASTRALE 6414/ PE 2002 , PRIN CARE SE INTAMBULEAZA DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILULUI DE SUBA 1 CA TITLU DE DREPT DE PROPRIETATE.

PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL NR. INCH. 7366 DIN 7 - 04 2006 IN BAZA ADRESEI 5.032 / 2006 ELIBERATA DE PRIMARIA CARACAL S-A DISPUS RECTIFICAREA SUPRAFETEI DE TEREN INSCRISA SUB. A1 DIN 1408,59 m.p. in 1273, 67 m.p

TERENUL INTRAVILAN CARE FACE OBIECTUL PREZENTULUI RAPORT DE EVALUARE, LA DATA DE 30- 10 - 2002 NR. 2 IN BAZA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE NR. 4737 / 1992 IMOBILUL DE SUBA 1 SE CONCESIONEAZA IN FAVOAREA " A.S.I.R.O.M S. A " SUCURSALA SLATINA - CFI 1462 .

NU A FOST SCOS DIN CIRCUITUL CIVIL, NU A MAI FOST INSTRAINAT SI NU FACE OBIECTUL VREUNUI LITIGIU.

Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului o copie de pe EXTRASUL DE CARTE FUNCIARA INTOCMITA PE BAZA MASURATORILOR EFECTUATE DE CATRE OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA OLT

In prezent suprafata evaluata face parte din categoria terenurilor intravilane cu destinatia de - cladiri si constructii.

Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

## 2.3 LOCALIZARE.

Proprietatea evaluata ( teren intravilan ) este situata in intravilanul Municipiului Caracal judetul Olt , in zona A , str. Antonius Caracalla , cuprinzind o parcela care are o forma neregulata delimitata de vecinatatile aratate mai jos .

## 2.4. ACCESUL

Accesul la proprietatea evaluata se poate realize prin strada asfaltata Antoniu Caracalla care se limiteaza cu latura de sud a terenului care se evalueaza..

## 2.5 VECINATATI :

EST - ALEE ACCES  
VEST - ALEE ACCES  
SUD - STR. ANTONIUS CARACALLA  
NORD - ALEE ACCES

## 2.6. AMENAJERI SI UTILITATI IN ZONA ;

- INSTALATII SANITARE APA - CANAL  
- RETEA GAZE  
- RETEA TERMOFICARE  
- RETEA URBANA ELECTRICITATE  
- RETEA TELEFONIE  
- DRUM ASFALTAT



## 2.7 DESCRIERE PROPRIETATE - TEREN INTRAVILAN

Modul de incadrare a terenurilor evaluate le putem delimita in terenuri intravilane si extravilane; care la rindul lor pot prezenta urmatoarele categorii de folosinta:

- terenuri agricole ( arabile, pasuni etc )
- terenuri pentru curti si constructii

Terenul supus evaluarii face parte din categoria TERENURI INTRAVILANE  
CATEGORIA DE FOLOSINTA – CURTI SI CONSTRUCTII

## CAP. 3 ANALIZA PIETEI.

Piata pamintului a fost definita ca fiind interactiunea dintre personae fizice sau juridice care schimba drepturi de proprietate , terenuri, contra altor bunuri , cum ar fii bani.

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

Fiecare proprietate imobiliara este unica , iar amplasamentul sau este fix . Proprietatea imobiliara are valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor , numarul de locuri de munca , precum si sa fie influentate de tipul de finantare diferit.

Spre deosebire de alte pietele , aceasta nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale

Cererea si oferta pot tinde catre un echilibru , dar acest punct este teoretic si rareori atins existind intodeauna un decalaj intre cerere si oferta

In prezent din analizele agentilor imobiliare din judet reiese ca piata imobiliara se afla in relativ echilibru

Daca luam in considerare perioada scursa din a doua jumatate a anului 2008 si pina in prezent, numarul de tranzactii imobiliare a scazut cu cel putin 50 %

### 3.1 OFERTA SI CEREREA PE PIATA ;

In domeniul funciar oferta domina inca cererea, ca urmare pretul terenurilor se afla scazut, agricultura se afla intr-o stare de decadere accentuata datorita lipsei unei burse in acest domeniu

Lipsa tranzactiilor pe piata nu ne pot oferi o estimare corecta a ecilibrului pietei .

Vinzarea pamintului la firme straine a mai determinat in ultima vreme cresterea preturilor insa nu este nici pe departe vindut la reala sa valoare

### 3.2. ECHILIBRU PIETEI

Termenul de - valoare de piata - implica existenta unui vinzator si a unui comparator , hotariti sa vinda , si respective sa cumpere . Conditiiile de piata prezente , in special dificultatea obtinerii unei finantari prin credit conduce la situatia in care cumparatorul este dispus sa plateasca un prēt mult inferior celui pentru care vinzatorul ar accepta tranzactia.



In prezent , punctual de echilibru pentru astfel de proprietar nu este atins  
Se poate considera ca piata este o piata a vinzatorilor.

Pe viitor , s-ar putea preconiza o continuare a tendintei de crestere a preturilor , ca urmare a cresterii preturilor la produsele agricole , in conditiile in care potentialii investitori vor obtine mai greu credite si nu vor mai fii dispusi sa achite preturile in continua crestere , fapt care va face sa se ajunga cu greu la un echilibru al pietei pamintului.

### 3.3 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila , probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila , fundamentata adecvat , fezabil financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

- trebuie fie permisibila legala
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productive

Practic , tinind seama de tipul proprietatii si de amplasarea acesteia precum si de tipul de constructie existenta , consideram cea mai buna utilizare este cea existenta si anume " CLADIRE PENTRU BIROURI " care este necesara pentru nevoile locuitorilor si satisface prin arhitectura constructiei si aspectul architectural localitatii

Din analizele facute , investitia indeplineste criteriile aratate mai sus si anume este permisibila legal , posibila de realizat fizic , este fezabila din punct de vedere financiar si maxim productiva fapt care duce si la o dezvoltare economica a localitatii.

### CAP. 4. EVALUAREA PROPRIETATII

In evaluarea proprietatii imobiliare situate in Municipiul Caracal judetul Olt s-a estimat o VALOARE DE PIATA in concordanta cu constatările de la fata locului si conditiile pietei, in care scop s-a apelat la :

- informatii preluate de evaluator la inspectia proprietatii.
- informatii de pe piata imobiliara locala .
- agentii imobiliare , diversi agenti economici , producatori sau comercianti de materiale de constructii , diverse publicatii locale de specialitate si personae fizice care au facut tranzactii cu proprietati imobiliare similare

- cursul de referinta al monedei nationale de la data evaluarii (BNR )

Pentru evaluarea proprietatii imobiliare ( teren intravilan ) s-au folosit abordarea prin comparatia de piata , abordarea prin cost .

In cazul nostru , in estimare s-a tinut cont si de instabilitatea pietei imobiliare aferente proprietatii evaluate , caracterizata prin :



- lipsa evidentelor factice privind tranzactionarea unor proprietati comparabile.
- decizia majoritatii participantilor la piata de a nu mai face tranzactii pina la o clarificare a directiei preturilor. existenta pe piata a unor decizii irrationale de vinzare/ cumparare

Mentionam faptul, ca intr-o piata nedecisa , valorile de tranzactionare nu converg spre o singura valoare , ci se situeaza intr-un interval de valori

Evaluarea este o opinie a unei valor. Valoarea este subiectiva.

Valorile care s-au estimate in acest raport, sunt valori care nu contin TVA.

#### 4.1 EVALUARE TEREN

Ca si celelalte metode , metoda comparatiei de piata este dominata de principiul substitutiei , care este un principiu de prim rang si care spune ca "nici un cumparator ( investitor ) prudent nu va oferi pentru o proprietate un prēt mai mare decit cel cu care ar putea cumpara o alta proprietate cu aceiasi utilitate si aceiasi atractivitate , intr-un interval de timp rezonabil.

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active indentice sau similare , al caror prēt se cunoaste.

Astfel, preturile si informatiile referitoare la loturi similare , sunt analizate , comparate si corectate in functie de asemanari si diferentier In afara metodei prin comparatia de piata se pot folosi si alte metode

#### 4.2. METODE DE EVALUARE

METODELE DE EVALUARE au drept scop sa exprime sintetic sub forma unui model , valoarea estimate a obiectivului supus evaluarii calculate sub o forma agreata.

Multitudinea metodelor de evaluare practicate in prezent , cu limitele si avantajele fiecareia , a impus clasificarea si gruparea acestor dupa anumite criterii in functie de modul lor de utilizare in practica afacerilor in trei mari grupe si anume ;

- 1 METODE BAZATE PE COSTURI ( ACTIVE )
- 2 METODE BAZATE PE VENITURI ( RANDAMENT )
- 3 METODE BAZATE PE COMPARATII.

De aceia la evaluarea unui obiectiv trebuie folosite mai multe metode din categorii diferite

Este desemenea necesara selectarea metodelor care se preteaza cel mai bine la specificul afacerii respective.

In acest context metodele utilizate pentru deterrminarea VALORII DE PIATA a terenului supus evaluarii sunt :

- a) METODA COMPARATIEI DE PIATA RELATIVE
- b) METODE COMPARATIEI PRIN BONITARE . ( ANEXA 1 )



## CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII.

Data fiind situatia actuala a proprietatii evaluate (teren intravilan) situata in localitatea Caracal judetul Olt si informatiile furnizate de piata au fost apreciate ca valori reale :

- valorile rezultate prin abordarea comparatiei de piata (teren intravilan)
- valorile rezultate prin metoda comparatiei prin bonitare

Astfel in urma valorilor estimate pentru proprietatea din domeniul privat, al Municipiului Caracal, situata in localitatea Caracal judetul Olt in suprafata de 1.273,67 m.p. teren intravilan au rezultat urmatoarele :

### RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

IN URMA EVALUARII EFECTUATE DE NOI, A ANALIZEI INFORMATIILOR APLICABILE SI A FACTORILOR RELEVANTI, OPINIA NOASTRA ESTE CA VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE :

<b>VALOAREA EVALUATA LEI</b>	<b>229.900 lei</b>
“ “ <b>EURO</b>	<b>51.110 euro</b>
<b>VALOARE EVALUATA PE m.p. =</b>	<b>40,10 euro</b>

EVALUATOR :

STAMPILA DE EVALUATOR

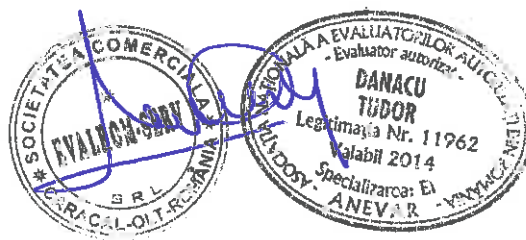


SOCIETATEA COMERCIALA

STAMPILA SOCIETATII  
SI

SEMNATURA CONDUCATORULUI

31-01-2014



FISE DE EVALUARE TEREN

DENUMIRE OBIECTIV	TEREN INTRAVILAN (- ZONZ A -)			
DATE DE IDENTIFICAR	LOCATIE	TEREN INTRAVILAN CARACAL STR. ANTONIUS CARACALLA NR. 45 JUDETUL OLT		
	VECINI :	EST	. ALEE ACCES	
		VEST	ALEE ACCES	
		SUD	.STR. ANTONIUS CARACALLA	
		NORD	.ALEE ACCES	
DATE CADASTRALE	CARTEA FUNCARA NR. 1463 / Nr. CADASTRAL 1697 SUPAFATA <b>1.273,67 m.p.</b>			
DREPTUL DE PROPRIETATE	PROPRIETAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL JUDETUL OLT ACT DE PROPRIETATE CARTE FUNCARA NR. 1463			
METODA DE EVALUARE	METODA COMPARATIEI PRIN BONITARE Se bazeaza pe utilizarea urmatoarei relatii de calcul : $V_p = K \times (A + S + G + T + E + T_f + D + B + R + C + V + P) \times$ $x M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U \times Z$ K = coeficient de actualizare al valorii de baza in functie de variatia cursului de schimb comunicat de B.N.R. : <b>Data evaluarii - 31 - 01 - 2014</b> Curs B.N.R.(HCGMB nr. 207/2005) la 6 - 09 - 2005 = 3,5084 <b>K = 4,4978/3,5084 = 1,2820</b>			
POSSIBILITATEA DE RACORDARE A TERENULUI EVALUAT LA UTILITATILE TEHNICO - UTILITARE ALE LOCALITATII	A	VALOAREA DE BAZA = ( localitati cu 10 - 50 mii locuitori IVD = 06	25,2	
	S	Instalatii sanitare apa - 60%, canal 40 %	16,7% 4,21	
	G	Gaze	6,7 % 1,69	
	T	Termoficare	16,7 % 4,21	
	E	Electricitate	6,7% 1,69	
	T <sub>f</sub>	Telefon	3,4 % 0,85	
	D	Tipul de drum la care acces terenul	16,7% 4,21	
	B	Dimensiuni , forme , orientare teren ; raport laturi , front sub 10 m.	- 5 - 1,26	
	R	Restrictii de folosire conform plan urbanistic (Construibil conditionat)	- -	
	C	Suprafata adecvata sau nu in cadrul urban :	- -	
	V	Aspect urbanistic si estetic :	- -	
	P	Poluare din A : reziduri solide, gropi , gunoaie etc.(Sonora, industrie)	- -	
		<b>TOTAL</b> $1 + (61,9/100 = 0,619) = 1,619$	61,9% 40,80	
COEFICIENTI DE CORECTARE A VALORII EVALUATE	M	Coeficient privind ponderea terenului construibil :	1,15	
	F	Coeficient privind natura terenului	-	
	G <sub>s</sub>	Coeficient privind gradul seismic al zonei - grad 7 - 8	1	
	H	Coeficient privind regimul de inaltime construibil P + 1 + 3	1	
	G <sub>o</sub>	Coeficient privind starea terenului = ( a x b )		-
		a) ocupat cu dotari si constructii :	-	
	b) pentru teren in panta	-		
	C <sub>r</sub>	Coeficienti de respingere = ( a x b )		-
		a) juridice	-	
b) perspective sociale / sau urbanistice	-			
U	Utilizarea terenului : ( BIROURI )	3		
Z	Coeficient de zona :	-		

$$V_p = 1,2820 \times 40,80 \times 1,15 \times 1 \times 1 \times 3 = 180,45, \text{ rotund } 180,5 \text{ lei / m.p. } 40,1 \text{ euro/m.p.}$$

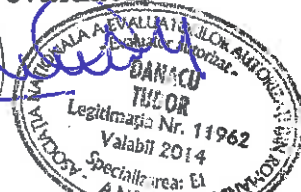
$$V_t = 1.273,67 \text{ m.p} \times 180,5 \text{ lei/m.p} = 229.897 \text{ lei}$$

$$\text{VALOAREA EVALUATA} = 229.900 \text{ lei} : 4,4978 = 51.114 \text{ euro}$$

31 - 01 - 2014



evaluator



## HOTĂRÂRE

**REFERITOR LA:** Vânzarea, prin licitație publică, a unei suprafețe de 14.10,00 mp teren aparținând domeniului privat al Consiliului local al Municipiului Caracal situat pe str. Antonius Caracalla nr. 45.

**VĂNĂȘI ÎN VEDERE:**  
- Raportul de specialitate al Direcției tehnice în cadrul Primăriei Municipiului Caracal;

- avizul comisiei juridice a Consiliului local Caracal;  
- art. 38 (2) litera "b" din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală;  
- în temeiul art. 46 (1) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală;

## CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

### HOTĂRĂȘTE:

**ART. 1** - Aprobă vânzarea, prin licitație publică, a unei suprafețe de 14.000 mp teren aparținând domeniului privat al Consiliului local al Municipiului Caracal situat pe str. Antonius Caracalla nr. 45, conform anexei cu planul de situație al terenului, poate fi integrată din nou în hotărâre.

**ART. 2** - Aprobă ca prețul de pornire la licitație privind vânzarea terenului să fie cel stabilit în baza expertizei tehnice și să fie stabilit de către societatea specializată selectată.

**ART. 3** - Cheltuielile ocazionale de întocmirea caietului de sarcini și a proiectului de expertiză vor fi suportate de către cumpărător.

**ART. 4** - Direcțiile din cadrul Primăriei Municipiului Caracal vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**ART. 5** - Hotărârea va fi comunicată Primarului Municipiului Caracal, persoanelor fizice și juridice interesate și Prefecturii județului Olt.



**CONTRASEMNEARE  
PENTRU LEGALITATE  
SECRETARUL MUNICIPIULUI,  
GHEORGHE CARIGOIU**

Nr. 29/07 din  
2004  
GHE.

Nr. cerere 7386  
Ziua 7  
Luna:4  
Anul 2006

**OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA OLT**  
**EXTRAS DE CARTE FUNCARA**  
pentru  
**INFORMARE**

Cartea Funciar- cu nr. 1463

Comuna/Oras/Municipiu :

**CARACAL**

**A. Partea I**

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata in mp.	Observa-ii
1	1697	TEREN INTRAVILAN SITUAT IN CARACAL STR A CARACALLA NR 45 VECINI N ALEE E ALEE S STR A CARACALLA V ALEE	1408.59(1273 .67 mp rectificat vezi B2)	vezi cfi 1462

**B. Partea a II-a**

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observa-ii
1 2	Nume proprietar :PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL Nr.inch.: 2 Data incheierii: 30.10.2002 Inscrisul: In baza adresei nr 10256/31.10.2002 Inaintata de Primaria Caracal a doc cad 6414/2002 se intabuleaza dreptul de proprietate asupra imobilului de suba1 cu titlu de drept de proprietate., Nume proprietar :PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL Nr.inch.: 7386 Data incheierii: 07.04.2006 Inscrisul: In baza adresa nr 5032/2006 eliberata de Primaria Caracal s-a dispus rectificarea suprafetei de teren inscrisa sub A1 din 1408.59 mp in 1273.67 mp.,	

**C. Partea a III- a**

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observa-ii
1	1.Prezent la data de 30.10.2002 nr 2 In baza contract de concesiun enr 4734/1992 imobilul de suba1 se concesioneaza in favoarea Asirom Sa sucursala Slarna-CFI 1462	

Certific c- prezentul extras corespunde intru totul cu pozitia in vigoare din cartea funciar original , prelat la acest birou.  
Prezentul extras de carte funciar poate fi utilizat , conform cererii , la si nu este valabil la incheierea actelor autentificate  
de notarul public .  
S-a achitat tariful de sel prin chitanta nr. /2006 , pentru serviciul de publicitate imobiliar- cu codul nr.PI02 .

Asistent - registrator

**CHITANTA**  
**SIGEL**  
**REGISTRATOR**



ANCPI

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA OLT

Dosar nr. 7366/ 07.04.2006

ÎNCHEIERE nr.7366

Registrator: CONSTANTINESCU VIOLETA

Asistent - registrator: CHIRITA GIGEL

Asupra cererii introduse de SC PRIMUL MERIDIAN domiciliat în CARACAL prin notarul public (mandatarul) SC PRIMUL MERIDIAN SRL privind rectificare în Cartea funciara, în baza Adresa Primaria Caracal nr 5032/2006 .

Vazând referatul asistentului-registrator, în sensul ca nu exista piedici la înscriere, fiind îndeplinite conditiile prevazute la art.50 din Legea nr. 71/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat în suma de 20 lei noi ( 20000 lei vechi), cu chitanta nr. 6676478/2006/07.04.2006, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. PI17

Dispune:

Admite cererea cu privire la imobilul 1408.59 mp teren intravilan înscris în Cartea funciara nr.1463 a comunei/ orasului/ municipiului CARACAL cu nr. cadastral 1697 proprietatea PRIMARIA CARACAL de sub B1 si sa se înscrie: în partea a II a rectificarea suprafetei de teren inscrista sub A1 din 1408.59 mp în 1273.67 mp..

Prezenta se va comunica SC PRIMUL MERIDIAN SRL,

Cu drept de plângere în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la oficiul de cadastru si publicitate imobiliara, se înscrie în cartea funciara si se solutioneaza de instanta competenta din circumscriptia în care se afla imobilul.

Data la data de 07.04.2006

Registrator,  
CONSTANTINESCU VIOLETA



Asistent-registrator,

CHIRITA GIGEL  
ASISTENT-REGISTRATOR



ANEXA

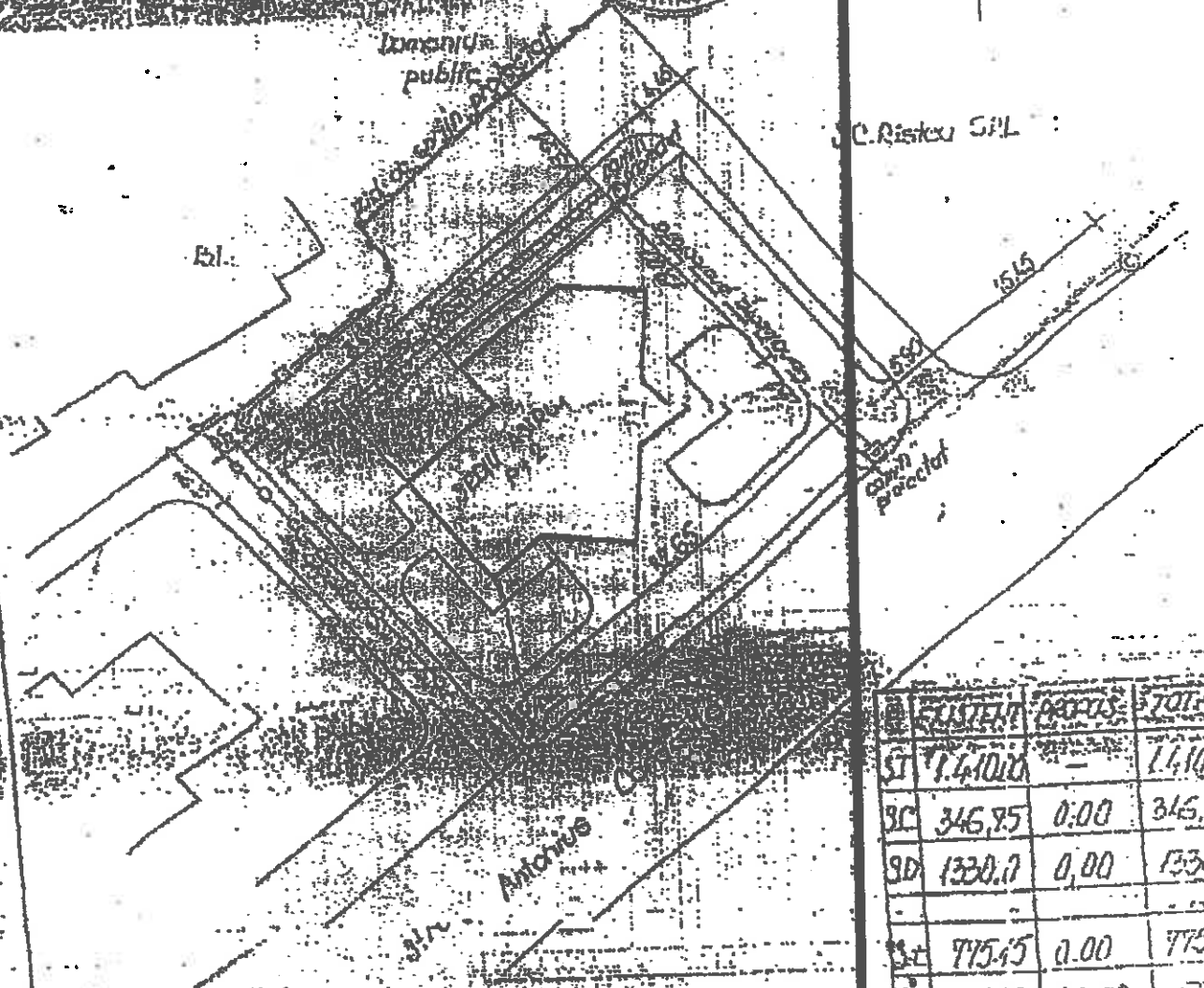
S. G. IGO SA  
CARACAL

218  
107  
pluviale  
exteriora



domeniul  
public

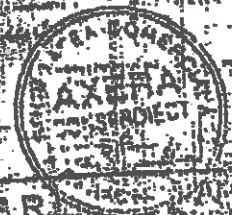
C. Ristea S.P.L.



	EUSTENT	PROFUS	TOTAL
ST	1.410,00	-	1.410,00
SC	346,75	0,00	346,75
SD	1330,0	0,00	1330,0
SE	775,15	0,00	775,15
Sr	3200	26,00	3226
PT	81.242	1.242	82.484
PI	0,94	0,00	0,94

DILECTIA DE PALOCI MUNICIPIULUI CLJ

7.10.2003



S. G. IGO SA CARACAL  
 1202/02002  
 Căminul, str. A. C. Ristea nr. 15, Jud. Olt  
 Numar. proiect: 1202/02002  
 Plan: PLAN CADRAGE IN P.S. II  
 PLAN DE SITUATIE