

## HOTĂRÂRE

**REFERITOR LA:** Însușirea raportului de evaluare având ca obiect terenul intravilan în suprafață de 12,00 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Caracal, situat în Caracal, str. Iancu Jianu, la N de Școala Gimnazială nr. 2, jud. Olt.

### EXPUNERE DE MOTIVE:

Având în vedere că prin HCL Caracal nr.45/31.03.2014 s-a aprobat vânzarea fără licitație publică a unei suprafețe de teren intravilan de 12,00 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.9461/20.05.2014 al Direcției Ad-ție Publică Locală, Juridic Contencios, Servicii de Asistență Socială din cadrul Primăriei municipiului Caracal;
- Raportul de evaluare nr. 81/30.04.2014 al SC EVALROM SERV SRL;
- HCL Caracal nr.45/31.03.2014 referitoare la aprobarea vânzării fără licitație publică a unei suprafețe de teren de 12,00 mp aparținând domeniului privat al municipiului Caracal situat în Caracal str. Iancu Jianu, la N de Școala Gimnazială nr. 2, jud. Olt către SC Columbia Spătaru SRL;
- HCL Caracal nr. 85/2007 privind inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al municipiului Caracal;
- Prevederile art. 123 alin. (3) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Avizul comisiei pentru activități economico-financiare a Consiliului local;

În temeiul art. 45 (6) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare;

## PRIMARUL MUNICIPIULUI CARACAL

propune următorul

## PROIECT DE HOTĂRÂRE

**ART. 1.** - Consiliul local Caracal aprobă însușirea raportului de evaluare având ca obiect terenul în suprafață de 12,00 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Caracal, situat în Caracal, str. Iancu Jianu, la N de Școala Gimnazială nr. 2, jud. Olt, conform anexei la prezenta hotărâre.

**ART.2.** - 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.

  
EDUARD-CLAUDIU CIOCĂZANU

*AVIZAT*  
PENTRU LEGALITATE:  
SECRETARUL MUNICIPIULUI,  
VIOREL-EMIL RĂDESCU



**RAPORT DE SPECIALITATE**

Prin HCL Caracal nr.45/31.03.2014 a fost aprobată vânzarea fără licitație publică a unei suprafețe de teren de 12,00 mp aparținând domeniului privat al municipiului Caracal situat în Caracal str. Iancu Jianu, la N de Școala Gimnazială nr. 2, jud. Olt către SC Columbia Spătaru SRL.

În conformitate cu prevederile art. 123 alin . (3) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare ".....in cazul in care consiliile locale sau judetene hotarasc vanzarea unui teren aflat in proprietatea privata a unitatii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate constructii, constructorii de buna-credinta ai acestora beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenului aferent constructiilor. **Pretul de vanzare se stabileste pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau judetean, dupa caz.**"

În vederea respectării prevederilor legale mai sus menționate cât și pentru punerea în aplicare a Hotărârii Consiliului Local Caracal nr. 45/2014 a fost întocmit raportul de evaluare nr. 81/2014 cu privire la estimarea valorii de piață a terenului în suprafață de 12,00 mp situat în Caracal, str. Iancu Jianu, la N de Școala Gimnazială nr. 2, jud. Olt, în vederea vânzării.

Considerăm că sunt îndeplinite condițiile legale de formă și conținut și propunem adoptarea proiectului de hotărâre referitor la însușirea raportului de evaluare având ca obiect terenul intravilan în suprafață de 12,00 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Caracal, situat în Caracal, str. Iancu Jianu, la N de Școala Gimnazială nr. 2, jud. Olt.

**Direcția Administrație Publică Locală,  
Juridic-Contencios,  
Servicii Asistență Socială  
Director executiv,**

**CĂTĂLIN IONUȚ TUDOR**

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

Ur. 81/2014

**SUPRAFATA 12 m.p.**

**RAPORT DE EVALUARE**  
**TEREN INTRAVILAN**  
**PROPRIETAR**  
**MUNICIPIUL CARACAL**  
**STR. IANCU JIANU**  
**JUDETUL OLT**

**EVALUATORI**  
**ING. TUDOR DANACU**

30 - aprilie - 2014





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

NR. 81/2014

SCRISOARE DE TRANSMITERE

CATRE  
PRIMARIA MUNICIPIULUI  
CARACAL  
JUDETUL OLT

Va prezentam alaturat Raportul de evaluare solicitat de Dvs. care are ca obiect, EVALUAREA TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 12 m.p SITUATAT IN LOCALITATEA CARACAL STR. IANCU JIANU LA NORD DE SCOALA GIMNAZIALA NR. 2 CARACAL JUDETUL OLT, AFLATA IN PROPRIETATEA A MUNICIPIULUI CARACAL JUDETU OLT, IN VEDEREA ESTIMARII VALORII DE PL. IN VEDEREA VINZARII

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, este redata in Anexele atasate la prezentul Raport de evaluare

Evaloarea este o opinie asupra unei valori

Lucrarea a fost realizata avind la baza Standardele Internationale de Evaluare si metodologia de lucru recomandate de A.N.E.V.A.R.

EVALUATOR

30 - APRILIE - 2014



## CERTIFICARE

*Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certifi-  
ca faptele prezentate in prezentul raport sunt adevarate si corecte.*

*De asemenea certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate  
sunt limitate de ipotezele si conditiile limitative specifice si sunt analizele,  
opiniile si concluziile personale ,neinfluentate de nici un factor.*

*In plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva  
care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influent  
legate de partile implicate.*

*Analizele si opiniile personale au fost bazate si dezvoltate conform  
cerintelor din standardele , recomandările si metodologia de lucru recomandate  
de ANEVAR.*

*Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator*

*In intocmirea raportului de evaluare , evaluatorul se situeaza pe  
pozitia de evaluator extern*

*Expertul evaluator are incheiat un contract de asigurare profesionala  
pentru eventualele daune izvorite in urma activitatii prestate pentru client.*

**EVALUATOR**



# RAPORT DE EVALUARE

## CAP. 1. INTRODUCERE .

### 1.1 SOLICITANTUL LUCRARIILOR

PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL JUDEȚUL OLT, solicita întocmirea unui RAPORT PRIVIND EVALUAREA SUPRAFETEI DE 12 m.p. TEREN INTRAVILAN AFLAT IN PATRIMONIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI CARACAL JUDEȚUL OLT, IN VEDEREA VINZARII

1.2. EXECUTANT : Societatea comercială " EVALROM SERV " S.R.L. cu sediul în Municipiul CARACAL str. PIATA VICTORIEI nr. 4 județul OLT , înregistrată la Registrul Comerțului județean OLT cu Nr . J / 28 / 226 / 1999 reprezentată prin Ing. DANACU TUDOR și Ing. LICIU FLOREA , ambii EVALUATORI AUTORIZAȚI , MEMBRII TITULARI , EXPERTI EVALUATORI SPECIALITATEA EVALUAREA ÎNȚEPRINDERILOR ( EI ) – ai A.N.E.V.A.R. (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România ) posesori ai Legitimățiilor Nr. 11.962 și 13.665 , actualizate pentru anul 2014 ambii directori ai societății.

### 1.3. OBIECTUL SI SCOPUL EVALUARII

1.3.1. OBIECTUL EVALUARII IL CONSTITUIE ACTIVELE FIXE CORPORALE AFLATE IN PATRIMONIUL MUNICIPIULUI CARACAL JUDEȚUL OLT - " TEREN INTRAVILAN " IN SUPRAFATA DE 12 m.p. ASA CUM ESTE PREZENTAT IN DOCUMENTELE , ATASATE LA RAPORT , CIT SI IN CAP. II, " DESCRIEREA PROPRIETATII "

1.3.2. SCOPUL PREZENTULUI RAPORT DE EVALUARE ESTE ESTIMAREA VALORII DE PIATA A SUPRAFETEI DE 12 m.p. TEREN INTRAVILAN SITUAT IN LOCALITATEA CARACAL STR. " IANCU JIANU , LA NORD DE SCOALA GIMNAZIALA NR.2 CARACAL proprietate a MUNICIPIULUI CARACAL , JUDEȚUL OLT, prevăzută în anexele alăturate , în vederea VINZARII

Concluziile prezentului raport constituie opinia experților evaluatori exprimate pe baza standardelor naționale și internaționale în vigoare.

Prin valoare înțelegem acea calitate convențională a unui obiect care îi este atribuită în 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 , ea 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 lunii **APRILIE 2014**.

Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de evaluator , **DATA EVALUARII ESTE 30 - 04 - 2014**

In cadrul evaluării s-a considerat **Cursul de schimb de 4,4503 Ron pentru 1 Euro si la data de 30 - 04 - 2014**.

Exprimarea in valuta a valorii evaluate finale se considera a fii adecvata doar atita vreme cit principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferesc modificari semnificative ( cursul de schimb si evolutia acestuia comparative cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor de pe piata imobiliara etc.)

Toate informațiile particulare si publice disponibile la aceasta data au fost considerate ca fiind potrivite acestor conditii.

#### 1.5. BAZELE EVALUARII

##### 1.5.1. Baza de evaluare aleasa este ; " VALOAREA DE PIATA "

Valoarea de piata este definita in Standardele A.N.E.V.A.R , in speta in Standardul International de Evaluare I.V.S. - 1

Conform acestui standard definitia valorii de piata a unei proprietati imobiliare este urmatoarea : " VALOAREA DE PIATA ESTE SUMA ESTIMATA PENTRU CARE O PROPRIETATE VA FI SCHIMBATA , LA DATA EVALUARII, INTRE UN CUMPARATOR DECIS SI UN VINZATOR HOTARIT , INTR-O TRANZACTIE CU PRET DETERMINAT OBIECTIV, DUPA O ACTIVITATE DE MARKETING CORESPUNZATOARE, IN CARE PARTILE IMPLICATE AR ACTIONA IN CUNOSTINTA DE CAUZA , PRUDENT SI FARA CONSTRIINGERE "

In general nu este usor de estimat de catre evaluator din cauza naturii si amploarei ipotezelor subiective si conjuncturale pe care trebuie sa le faca evaluatorul pentru a-si formula o astfel de opinie .

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





## 1.6. DREPTUL DE PROPRIETATE.

A fost supus evaluarii dreptul absolut de proprietate asupra terenului intravilan in suprafata de 12 m.p. apartinand domeniului privat al MUNICIPIULUI CARACAL JUDETUL OLT

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

### 1.6.1. SURSE DE INFORMATII

Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului urmatoarele documente :

- documente referitoare la proprietate : HOTARIREA CONSILIULUI LOCAL NR.45/31.03.2014 AL MUNICIPIULUI CARACAL JUD. OLT PRIVIND VINZAREA FARA LICITATIE PUBLICA A UNEI SUPRAFETE DE 12 m.p. TEREN INTRAVILAN APARTININD DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI CARACAL , SITUAT IN STR. IANCU JIANU LA NORD DE SCOALA GIMNAZIALA NR.2 CARACAL PE CARE SE AFLA EDIFICATA O CONSTRUCTIE CU DESTINATIE DE SPATIU COMERCIAL AFLATA IN PROPRIETATEA PRIVATA A S,C, "COLUMBIA SPATARU "S.R.L. CARE SOLICITA CUMPARAREA ACESTUI TEREN.

- schita aferenta proprietatii din domeniu privat destinata vinzarii.

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
- Schite si masuratori efectuate de Oficiu de Cadastru.
- Ordinul nr. 3.471 din 25 noiembrie 2008 al Ministrului economiei si finantelor pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice.

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 25 - 30 - 04 - 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 , concesiunari 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 premisei 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 ) detinut de MUNICIPIULUI CARACAL JUDETUL OLT in suprafata de 12 m.p.

#### 2.2 SITUTIA JURIDICA

IMOBILUL ( TERENUL INTRAVILAN ) RESPECTIV IL DETINE IN BAZA ACTULUI ADMINISTRATIV EMIS DE CONSILIUL LOCAL CARACAL SI FACE PARTE DIN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI .

IMOBILUL CARE FACE OBIECTUL PREZENTULUI RAPORT DE EVALUARE NU ESTE GREVAT DE SARCINI 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 SCHITA ,INTOCMITA PE BAZA MASURATORILOR DE CATRE OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA OLT, ANEXA LA H.C.L. NR. 45 / 31.03.2014

Modul de incadrare a terenurilor evaluate le putem delimita in terenuri intravilane si extravilane; care la rindul lor pot prezenta diferite categorii de folsinta ca terenuri agricole ( arabile, pasuni etc )

In prezent suprafata evaluata face parte din categoria terenurilor intravilane cu destinatia 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 zona A a Municipiului Caracal judetul Olt, in partea centrala a orasului, pe STR. IANCU JIANU LA NORD DE SCOALA GIMNAZIALA NR. 2 CARACAL INTERSECTIE CU STR. HELIADE RADULESCU cuprinzind o parcela pe care se afla edificata o constructie cu destinatie de spatiu comercial aflata in proprietatea privata a S.C. "COLUMBIA SPATARU" S.R.L. care solicita cumpararea acestui teren.

### 2.4. ACCESUL

Accesul la proprietatea evaluata se poate realiza prin STR. IANCU JIANU SI HELIADE RADULESCU, ambele strazi asfaltate

### 2.5 VECINATATI:

TEREN SITUAT LA NORD DE SCOALA GIMNAZIALA NR. 2 CARACAL LA INTERSECTIA INTRE STR. IANCU JIANU SI STR. HELIADE RADULESCU MUNICIPIUL CARACAL JUDETUL OLT

### 2.6. AMENAJERI SI UTILITATI IN ZONA;

Ca utilitati terenul evaluat beneficiaza de:

- instalatie apa - canal
- termoficare
- electricitate
- telefon
- drum asfaltat.

## CAP. 3 ANALIZA PIETEI.

Piata pamintului a fost definita ca fiind interactiunea dintre persoane 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 pieti 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 pieti, 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 agentiilor imobiliare din judet reiese ca piata imobiliara se afla in relativ echilibru

Daca luam in considerare perioada scursa din a doua jumătate 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,

Vinzarea pamintului la firme straine a mai determinat in ultima vreme cresterea preturilor inasa 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 proprietati 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 terenurilor agricole.

### 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 financia
- maxim productive



Practic , tinind seama de tipul proprietatii si de amplasarea acesteia , cea mai buna alternativa este aceea ca pe acest teren sa poata fie implementate proiecte adecvate care sa duca la dezvoltarea economica si edilitara a 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 ce va duce la o dezvoltare economica insemnata 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 pietii, 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 ) s-au folosit abordarea prin comparatia de piata , abordarea prin cost si abordarea prin capitalizarea veniturilor.

#### 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 comparator ( 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



#### 4.11 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 ;

METODE BAZATE PE COSTURI ( ACTIVE )  
 METODE BAZATE PE VENITURI ( RANDAMENT )  
 METODE BAZATE PE COMPARATII.

De aceea 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 au fost :

a.) METODA COMPARATIEI DE PIATA RELATIVA

b.) METODA COMPARATIEI PRIN BONITARE ( anexa 1 )

#### 4.1.2 METODA COMPARATIEI DE PIATA RELATIVE

Au fost comparate mai multe suprafete de teren situate in diferite zone ale orasului si in raport de tipul terenului , asezarea acestuia , dotare cu utilitati, precum si alte considerente prevazute de anumite legi , am ajuns sa ne formam anumite opinii privind valoarea terenurilor destinate acestor scopuri

Astfel , constultind ofertele comunicate de unele agentii imobiliare ( Tocmai ) privind vinzarile de terenuri in localitatea Caracal , terenuri asemanatoare cu cel supus evaluarii s-a constatat ca preturile se incadreaza intre limitele de 20 - 30 euro / m.p. .

Pentru datele legate de aceste preturi , anexam la prezentul raport copii de pe aceste comunicate



## CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII.

Data fiind situatia actuala a proprietatii evaluate (teren intravilan ) situate in localitatea Caracal la Nord de Scoala Gimnaziala Nr. 2 , la intersctia intre str. Iancu Jianu si str. Heliade Radulescu judetul Olt si informatiile furnizate de piata au fost apreciate ca valori reale :

- valorile rezultate pe baza comparatiei prin bonitare.

Astfel in urma valorilor estimate pentru proprietatea din domeniul privat , al Municipiului Caracal , judetul Olt mentionata mai sus a rezultat urmatoarea valoare :

VEZI ANEXA NR. 1

SPECIFICARE	VALOAREA LEI	VALOARE EURO
<b>Comparatia prin bonitare</b>	<b>1.576,0</b>	<b>354,0</b>
<b>VALOAREA AGREATA</b>	<b>1.576,0</b>	<b>354,0</b>

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

- lipsa evidentelor faptice privind tranzactionarea unor proprietati comparabile.

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

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

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

TVA.

EVALUATORI

30 - 04 - 2014





FISE DE EVALUARE TEREN

DENUMIRE OBIECTIV	TEREN INTRAVILAN ( DOMENIUL PRIVAT )			
DATE DE IDENTIFICAR	LOCATIE	TEREN INTRAVILAN CARACAL STR. IANCU JIANU JUDETUL OLT		
	VECINI :	EST	STR. IANCU JIANU INTERSECTIE CU	
		VEST	HELIADE RADULESCU LA NORD DE	
		SUD	SCOALA GIMNAZIALA NR. 2 CARACAL	
		NORD		
DATE CADASTRALE	Tarla	LOT NR.	Nr. Topografic	
	SUPAFATA	<b>12 m.p.</b>		
DREPTUL DE PROPRIETATE	PROPRIETAR - MUNICIPIULUI CARACAL JUDETUL OLT HOTARAREA NR. 47 / 31 - 03 - 2014			
METODA DE EVALUARE	<p>METODA COMPARATIEI PRIN BONITARE</p> <p>Se bazeaza pe utilizarea urmatoarei relatii de calcul :</p> $V_p = K \times (A + S + G + T + E + T_f + D + B + R + C + V + P) \times M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U \times Z$ <p>K = coeficient de actualizare al valorii de baza in functie de variatia cursului de schimb comunicat de B.N.R. : <b>Data evaluarii - 30 - 04 - 2014 = 4,4503</b></p> <p>Curs B.N.R.( HCGMB nr. 207/2005) la 6 - 09 - 2005 = 3,5084 <b>K = 4,4503/3,5084 = 1,2685</b></p>			
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 % 0,86	
	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)	- 20 % - 5,04	
	C	Suprafata adecvata sau nu in cadrul urban :	- 5 % - 1,26	
	V	Aspect urbanistic si estetic :	- -	
	P	Poluare din A : reziduri solide, gropi , gunoai etc.(Sonora, industrie)		
		<b>TOTAL ( 1 + 0,569 ) = 1,369</b>	<b>36,9 % 9,31</b>	
COEFICIENTI DE CORECTARE A VALORII EVALUATE	M	Coeficient privind ponderea terenului constructibil :	-	
	F	Coeficient privind natura terenului	-	
	G <sub>s</sub>	Coeficient privind gradul seismic al zonei	-	
	H	Coeficient privind regimul de inaltime constructibil	-	
	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 : ( spatii comerciale )		3	
Z	Coeficient de zona :			

$$V_p = 1,2685 \times ( 25,2 + 4,21 + 1,69 + 4,21 + 1,69 + 0,86 + 4,21 - 1,26 - 5,04 - 1,26 ) \times 3 = 131,32 \text{ lei / m.p.}$$

$$V_t = 12 \text{ m.p} \times 131,3 \text{ lei/m.p} = 1.576,0 \text{ lei}$$

$$\text{VALOAREA EVALUATA} = 1.576,0 \text{ lei} : 4,4503 = 354,0 \text{ euro}$$

30 - 04 - 2014

evaluador

