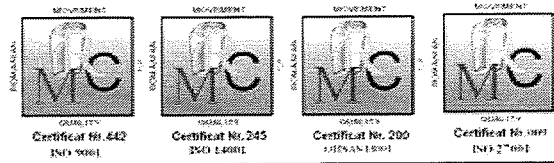




ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CARACAL

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



HOTĂRÂREA NR.33/28.02.2013

REFERITOR LA: Însușirea raportului de evaluare având ca obiect terenul în suprafață de 114 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Caracal, situat în Caracal, str. 1 Decembrie 1918, nr. 150 A.

EXPUNERE DE MOTIVE:

Având în vedere că prin HCL nr.5/31.01.2011 s-a aprobat vânzarea fără licitație publică a unei suprafețe de teren de 114 mp aparținând domeniului privat al municipiului Caracal către SC DOLCHIMEX SRL, a fost necesară evaluarea acestui teren, evaluare ce va fi supusă atenției Consiliului Local al municipiului Caracal.

AVÂND ÎN VEDERE:

- Raportul de specialitate cu nr.3476/27.02.2013 al Direcției Dezvoltare Urbană, Achiziții, Investiții și Tehnic din cadrul Primăriei municipiului Caracal;
- Raportul de evaluare nr. 3475/27.02.2013 al SC EVALROM SERV SRL;
- Adresa SC DOLCHIMEX SRL nr. 2725/14.02.2013, prin care se solicită evaluarea terenului în vedere perfectării actelor;
- HCL nr.5/31.01.2011 prin care s-a aprobat vânzarea fără licitație publică a unei suprafețe de teren de 114 mp aparținând domeniului privat al municipiului Caracal către SC DOLCHIMEX SRL;
- 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;

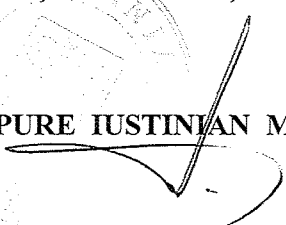
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1. - Se însușește raportul de evaluare având ca obiect terenul în suprafață de 114 mp, ce aparține domeniului privat al municipiului Caracal, situat în Caracal, str. 1 Decembrie 1918, nr. 150 A, conform anexei la prezenta hotărâre.

ART.2. - Prezenta dispoziție va fi comunicată Instituției Prefectului - Județul Olt, Primarului municipiului Caracal, Compartimentului Concesiuni, Contracte, Acorduri, Direcției Dezvoltare Urbană, Achiziții, Investiții și Tehnic din cadrul Primăriei municipiului Caracal și SC DOLCHIMEX SRL.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,


EPURE IUSTINIAN MIHAI

CONTRASEMNEAZĂ
PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL MUNICIPIULUI,


VIOREL EMIL RADESCU

NR. 3475 / 27.02.2013

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

20/2013

RAPORT EVALUARE
TEREN INTRAVILAN
PROPRIETAR
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI CARACAL
JUDETUL OLT

25 - 02 - 2013



Nr. 20/2013

SINTEZA RAPORTULUI

OBIECTUL EVALUĂRII ; EVALUARE TEREN INTRAVILAN
114 m.p.

LOCALIZARE : LOCALITATEA
CARACAL STR.1 DECEMBRIE 1918, NR. 150
JUDETUL OLT

BENEFICIAR ; PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL
JUDETUL OLT

DATA EVALUĂRII ; 25 - 02 - 2013

CURS VALUTAR ; 4,3535 lei/euro

INFLATIE FATA DECEMBRIE ANII PRECEDENTI COEFICIENT ACTUALIZARE
 $K = 4,3828 / 3,5084 = 1,2408$

SCOPUL EVALUĂRII : ESTIMAREA VALORII DE PIATA
IN VEDEREA VINZĂRII

OBSERVĂTII : In estimarea valorii s-a tinut cont si de conditiile
de instabilitate ale pietei imobiliare din anii
precedenti.

OPINIA EVALUATORULUI :

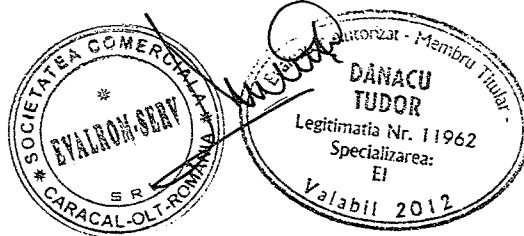
SPECIFICARE	VALOARE	
	LEI	EURO
VALOAREA EVALUATA	8.600,0	1975,0

Valorile estimate (rotunjite) pentru evaluarea TEREN INTRAVILAN , proprietate a CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL JUDETUL OLT se gasesc in anexele atasate la prezentul Raport de Evaluare.

- valorile din acest raport nu contin TVA
- evaluarea este o opinie asupra unor valori

25 - 02 - 2013

EVALUATORI



NR. 20/2012

SCRISOARE DE TRANSMITERE

CATRE
PRIMARIA MUNICIPIUL CARACAL
JUDETUL OLT

Va prezentam alaturat Raportul de Evaluare solicitat de Dvs. care are ca obiect evaluarea TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 114 SITUAT IN LOCALITATEA CARACAL JUDETUL OLT PROPRIETATE A CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL, PENTRU STABILIREA VALORII DE PIATA IN VEDEREA VINZARII

Evaluatorii au fost impartiali si nu au niciun interes actual sau in perspectiva in privinta institutiei analizate.

Analizele, opiniile si concluziile 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 Raportul de Evaluare si este de :

8.600,0 lei = 1.975, 0 euro

Valoarea nu contine TVA

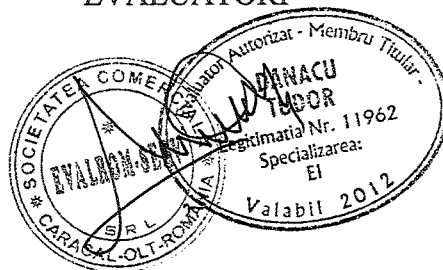
Valoarea este subiectiva.

Evaloarea este o opinie asupra unei valori.

Lucrarea a fost realizata avind la baza Standardele Internationale de Evaluare si metodologia de lucru recomandata de A.N.E.V.A.R.. cit si prevederile Legilor in vigoare.

EVALUATORI

25 - 02 - 2013



NR. 20/2013

RAPORT DE EVALUARE

CAP. 1. INTRODUCERE .

1.1 SOLICITANTUL LUCRARII.

PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL JUDETUL OLT, solicita intocmirea unui RAPORT PRIVIND EVALUAREA SUPRAFETEI DE 114 m.p. TEREN INTRAVILAN AFLAT IN PATRIMONIUL CONSILIULUI LOCAL CARACAL JUDETUL OLT, IN VEDEREA VINZARII

1.2. EXECUTANT : Societatea comerciala " EVALROM SERV " S.R.L. cu sediul in Municipiul 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 EVALUAREA INTREPRINDERILOR (EI) – ai U.N.E.V.A.R. (Uniunea Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) posesori ai Legitimatiilor Nr. 11.962 si 13.665 , actualizate pentru anul 2012 si MEMBRII TITULARI EXPERTI EVALUATORI A.N.E.V.A.R. (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) posesori ai Legitimatiilor Nr. 3.916 si 4.056 , actualizate pentru anul 2012, ambii directori ai societati.

1.3. OBIECTUL SI SCOPUL EVALUARII

1.3.1. OBIECTUL EVALUARII IL CONSTITUIE ACTIVELE FIXE CORPORALE AFLATE IN PATRIMONIUL CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL JUDETUL OLT - " TEREN INTRAVILAN " IN SUPRAFATA DE 114 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 114 m.p. TEREN INTRAVILAN SITUAT IN LOCALITATEA CARACAL STR. " 1 DECEMBRIE 1918 " NR. 150 A proprietate a CONSILIULUI LOCAL CARACAL , JUDETUL OLT, prevazut in anexele alaturate , in vederea VINZARII

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 , 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 **FEBRUARIE 2013**.

Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de evaluator , **DATA EVALUARII ESTE 25 - 02 - 2013**

In cadrul evaluării s-a considerat **Cursul de schimb de 4,3535 Ron pentru 1 Euro si 3,2524 pentru 1 \$ la data de 25 - 02 - 2013.**

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 suferie 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 CONSTRINGERE “**

In general nu este usor de estimet 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 evaluării dreptul absolut de proprietate asupra terenului intravilan in suprafata de 114 m.p. apartinind domeniului public .

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 AL MUNICIPIULUI CARACAL JUD. OLT PRIVIND VINZAREA FARA LICITATIE PUBLICA A UNEI SUPRAFETE DE 114 m.p. TEREN INTRAVILAN APARTININD DOMENIULUI PUBLIC , SITUAT IN STR. 1 DECEMBRIE 1918 , NR. 150 A , CATRE S.C. DOLCIMEX S.R.L.CARACAL .

- 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.

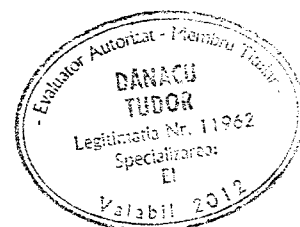
1.7. SURSE BIOGRAFICE

- 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
- Evaluarea proprietatilor din agricultura silvicultura si industria agroalimentara
- Date privind bonitatea terenurilor agricole din zona.
- Schite si masuratori efectuate de Oficiu de Cadastru.
- Ordinul nr. 1487 din 30 octombrie 2003 al Ministrului finantelor publice pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe aflate in patrimoniul institutiilor publice si al persoanelor juridice fara scop patrimonial -

- 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 20 – 25 - 02 - 2013 in prezenta reprezentantilor beneficiarului.



1.5. 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 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 : Expert evaluator autorizat (membru titular UNEAR)
Legitimatie UNEAR - 11.962 (valabil anul 2012)
Expert evaluator (membru titular ANEVAR)
specialitatea evaluarea intreprinderilor E.I
Legitimatia ANEVAR – 3.916 (valabil anul 2012)
PROFESIA : INGINER .

LICIU FLOREA :
Expert evaluator autorizat (membru titular UNEAR)
Legitimatie UNEAR - 13.665 (valabil anul 2012)
Expert evaluator (membru titular ANEVAR)
specialitatea evaluarea intreprinderilor E.I
Legitimatia ANEVAR – 4.056 (valabil anul 2012)
PROFESIA : INGINER

CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATII.

2.1. PREZENTAREA PATRIMONIULUI.

Patrimoniul supus evaluarii consta in proprietatea (teren intravilan) detinut de Consiliul local al MUNICIPIULUI CARACAL JUDETUL OLT in suprafata de 114 m.p. .

2.2 SITUTIA JURIDICA .

IMOBILUL (TERENUL) RESPECTIV IL DETINE IN BAZA ACTULUI ADMINISTRATIV EMIS DE CONSILIUL LOCAL CARACAL SI FACE PARTE DIN DOMENIUL PUBLIC 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. 05 / 31 / 01 / 2004.

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 periferica a Municipiului Caracal judetul Olt , in partea de EST a orasului , cuprinzind o parcela care are o forma neregulata asezate pe directia Sud – Nord , limitrofa cu soseaua Craiova – Caracal - Bucuresti, pe suprafata careia se afla o constructie ce urmeaza a fi demolata.



2.4. ACCESUL

Accesul la proprietatea evaluata se poate realiza prin Drumul National - Craiova - Caracal - Bucuresti asfaltat, care se situeaza paralel cu latura de Nord a terenului destinat vanzarii

2.5 VECINATATI :

EST - TEREN DOMENIU PUBLIC
VEST - NICULESCU CONSTANTA
SUD - S.C. ACUMLATORUL S.R.L. ; TEREN DOMENIU PUBLIC
NORD - TEREN DOMENIU PUBLIC

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 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 pietee 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 pietee , 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, agricultura se afla intr-o stare de decadere accentuata datorita lipsei mijloacelor de munca , fapt ce face ca multi agricultori sa vinda pamintul la preturi mici s-au chiar sa nu-l mai cultive



Preturile mici la produsele agricole nu pot acoperii cheltuielile de infintare a culturilor si tarani lasa pamintul ne lucrat

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 present , 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 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 financiar
- maxim productive

Practic , tinind seama de tipul proprietatii si de amplasarea acesteia , cea mai buna alternativa este aceia 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 sinilare , 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 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 determinarea 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

Nr. Crt.	LOCALIZARE	TELEFON	NR. ANUNT	SUPRAFATA	PRET / m.p. EURO	CORECTIE
1	STR. CRAIOVEI	0765501515	7960595	1600	11,0	negativa
2		0766364679	8309137	500	15,0	negativa
3	ALEEA PRIMAVERI	0766104916	6221569	3600	16,0	pozitiva
4	IESIRE REDEA	0767011992	8201218	2500	10,0	negativa
5	NEAGOE BASARAB	0720380162	8043397	2093	14,0	negativa
6	MAIOR CRANTA	0766525714	7597017	600	15,0	negativa
7	ZONA REZIDENTIAL	0745392772	7575604	2500	20,0	positive
8	SCOALA 3 BOLD	-	10/01/2013	600	15,0	negativa
9	TRANDAFIRILOR	-	03/01/2003	2700	22,0	pozitiva
	TEREN SUPUS EVALUARI	X	X	114	16,5	
VALOAREA EVALUATA = 114 x 16,5 =				8.190,0 lei		1.881 euro

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 10 - 20 euro / m.p. .

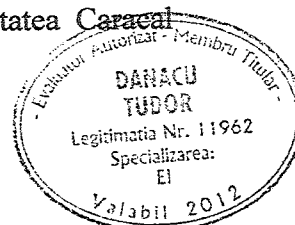
Pentru datele legate de aceste preturi , anexam la prezentul raport copii de pe aceste comunicate

CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII.

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

- valorile rezultate prin abordarea comparatiei de piata relative (teren)
- valorile rezultate pe baza comparatiei prin bonitare.

Astfel in urma valorilor estimate pentru proprietatea din domeniul public , a Consiliului local al Municipiului Caracal , situat in localitatea Caracal judetul Olt a rezultat urmatoarea valoare :



VEZI ANEXA NR. 1

SPECIFICARE	LEI	EURO
Comparatia de piata relative	8.190,0	1.881,0
Comparatia prin bonitare	8.600,0	1.975,0
VALOAREA AGREATA	8.600,0	1.975,0

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

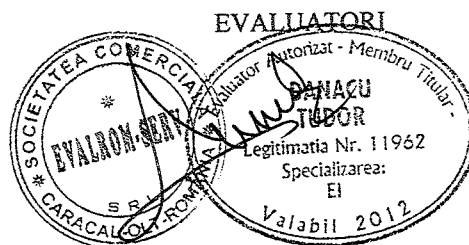
- lipsa evidentelor faptice privind tranzactionarea unor proprietati comparabile.
- decizia majoritatii participantilor la piata de a nu mai face tranzactii pina la o clarificare a directiei preturilor. existenta pe piata a unor decizii irrationale de vinzare/ cumparare

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

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

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

25 - 02 - 2013



FISE DE EVALUARE TEREN

DENUMIRE OBIECTIV	TEREN INTRAVILAN			
DATE DE IDENTIFICAR	LOCATIE	TEREN INTRAVILAN CARACAL STR. 1 DECEMBRIE 1918 NR. 150 A JUDETUL OLT		
	VECINI :	EST	TEREN DOMENIU PUBLIC	
		VEST	NICULESCU CONSTANTA	
		SUD	S.C. ACUMLATORUL S.R.L.; TEREN DOM. PUBLIC	
		NORD	TEREN DOMENIU PUBLIC	
DATE CADASTRALE	Tarla	Parcela	Nr. Topografic	
	SUPAFATA 114 m.p.; CONSTRUITA = m.p.			
DREPTUL DE PROPRIETATE	PROPRIETAR PRIMARIA CARACAL JUDETUL OLT ACT DE PROPRIETATE			
METODA DE EVALUARE	<p>METODA COMPARATIEI PRIN BONITARE</p> <p>Se bazeaza pe utilizarea urmatoarei relatii de calcul : 90</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. : Data evaluarii - 25 - 02 - 2013 = 4, 3535</p> <p>Curs B.N.R.(HCGMB nr. 207/2005) la 6 - 09 - 2005 = 3,5084 K = 4,3535/3,5084 = 1,2408</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		90
	S	Instalatii sanitare apa - 60%, canal 40 %	14,2%	0,142
	G	Gaze	-	-
	T	Termoficare	13,7%	0,137
	E	Electricitate	5,63%	0,0563
	T _f	Telefon	2,86%	0,0286
	D	Tipul de drum la care acces terenul	16,7%	0,1670
	B	Dimensiuni , forme , orientare teren ; raport laturi , front sub 10 m.	-	-
	R	Restrictii de folosire conform plan urbanistic (Construibil conditionat)	- 20 %	- 0,2000
	C	Suprafata adecvata sau nu in cadrul urban :	-	-
	V	Aspect urbanistic si estetic :	-	-
	P	Poluare din A : reziduri solide, gropi , gunoai etc.(Sonora, industrie)	- 5 %	- 0,050
		TOTAL (1 + 0,2809 = 1,2809)		28,09
COEFICIENTI DE CORECTARE A VALORII EVALUATE	M	Coeficient privind ponderea terenului construibil :		1
	F	Coeficient privind natura terenului		-
	G _s	Coeficient privind gradul seismic al zonei		1
	H	Coeficient privind regimul de inaltime construibil		1
	G _o	Coeficient privind starea terenului = (a x b) (necesita dezafectari partiale)		0,75
		a) ocupat cu dotari si constructii :	-	
		b) pentru teren in panta		-
	C _r	Coeficienti de respingere = (a x b		
		a) juridice		
	b) perspective sociale / sau urbanistice		0,7	
U	Utilizarea terenului : (activitati cu caracter social)		1	
Z	Coeficient de zona :			

CALCULATIE

$$V_p = 1,2408 \times 90 \times (1,00 + 0,142 + 0,137 + 0,0563 + 0,0286 + 0,167 - 0,200 - 0,050) \times 1 \times 1 \times 1 \times 0,75 \times 0,7 \times 1 = 75,10 \text{ lei/m.p}$$

$$V_t = 114 \text{ m.p} \times 75,10 \text{ lei/m.p} = 8.561,0 \text{ lei}$$

$$\text{VALOAREA EVALUATA} = 8.600,0 \text{ lei ; } 4,3535 = 1.975 \text{ euro}$$

25 - 02 - 2013



PRIMARIA MUNICIPIULUI
INREGISTRAT SUB NR. 2725
ZIUA 14 LUNA 02 ANUL 2013

S.C. DOLCHIMEX S.R.L. CARACAL

Str. Aleea 1 Decembrie 1918 Nr. 17

J. 28/ 192/ 2001 ; CUI RO 14015532

Tel / fax: 0249-517666

Nr. 44.1.14.02.2013.....

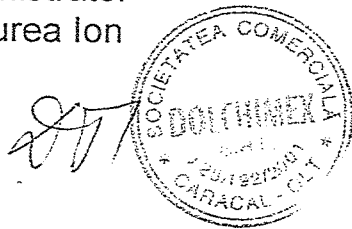
H. Rădulescu V
H. Rădulescu V

CATRE
PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL

Avand in vedere Hotararea Consiliului Local Al Municipiului Caracal nr.05/31.01.2011, care prevede vanzarea catre firma SC Dolchimex SRL a unei suprafete de 114mp, situata in Caracal , str.1Decembrie 1918, nr.150A va rugam sa stabiliti pretul de vanzare al terenului deoarece dorim sa perfectam actele de vanzare-cumparare.

Va multumim anticipat!

Administrator
Doldurea Ion



JUDEȚUL OLT
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

PIAȚA VICTORIEI, Nr.10,
235200 CARACAL OLT ROMANIA
Tel.: (0249)511386/511384, Fax: (0249)517516 / 517518
e-mail: office@primariacaracal.ro

HOTĂRÂRE

REFERITOR LA: vânzarea, fără licitație publică, a unei suprafețe de teren de 114,00mp. aparținând domeniului privat al municipiului Caracal situată în str. 1 Decembrie 1918 nr.150A, către SC DOLCHIMEX SRL

RAZONARE DE MOTIVE:

Necesitatea realizării și dezvoltării unor spații comerciale moderne care să respecte normele sanitare, de mediu și P.S.I. specifice Uniunii Europene, presupune afectarea unei suprafețe construite extinse, echipate și dotate la standarde superioare.

RAZONARE ÎN VEDERE:

raportul de specialitate cu nr.14774 din 20.01.2011 al Direcției de dezvoltare urbană, cadastru, servicii publice, programe comunitare din cadrul Primăriei municipiului Caracal;

Art. 36(2) lit c. și art. 36(5) lit b. din Legea 215/2001, privind administrația publică locală,

Avizul comisiei pentru activități juridice, disciplină, muncă și protecție socială, cereri și sesizări a Consiliului Local Caracal;

Avizul comisiei pentru activități de amenajarea teritoriului, urbanism, agricultură, protecția mediului și turism a Consiliului Local Caracal;

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1 - Se aprobă vânzarea, fără licitație publică, a unei suprafețe de teren de 114,00mp. aparținând domeniului privat al municipiului Caracal situată în str. 1 Decembrie 1918 nr.150A, către SC DOLCHIMEX SRL, identificată prin următoarele vecinătăți: S- SC ACUMULATORUL SRL și teren domeniului public, V- teren proprietate Niculescu Constanta, E- teren domeniul public, N - teren domeniul public. Terenul este identificat conform anexei 1. la prezenta hotărâre.

Acest teren nu va putea fi înstrăinat de către cumpărător timp de 5 ani de la dobândire.

ART. 2. - Prețul de vânzării va fi stabilit în baza unei expertize valorice întocmită de firmă autorizată ANEVAR. Cheltuielile ocazionate de întocmirea expertizei și documentațiilor vor fi suportate de cumpărător.

ART. 3. - Direcțiile din cadrul Primăriei municipiului Caracal vor duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

ART.4 - Hotărârea va fi comunicată Instituției Prefectului Olt, Primarului municipiului Caracal, Direcției de dezvoltare urbană, cadastru, lucrări publice, programe comunitare din cadrul Primăriei municipiului Caracal și SC Dolchimex SRL.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CERNAT ȘERBAN

CONTRASEMNEAZĂ
PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL MUNICIPIULUI,

GÂLEA IONUȚ CRISTIAN

PLAN DE SITUATIE

LOCALITATEA: CARACAL

SCARA: 1/1000

