

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA

TEREN INTRAVILAN: S = 18.80 MP



ADRESA : orasul Draganesti-Olt, str. N. Titulescu, jud. Olt

BENEFICIAR EVALUARE: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT

VALOARE DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	2.580 LEI echivalent 590 Eur 12 Eur/mp
Valoarea nu contine TVA	

EXECUTANT :
Expert evaluator EPI
Membru titular UNEAR
Ing. Motoonu Mioara



12.03.2013

SCRISOARE DE TRANSMITERE

a raportului de evaluare a proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in orasul Draganesti-Olt, str. N. Titulescu, jud. Olt



Stimate client,

Urmare a solicitarii dvs, si a contractului de prestari servicii nr. 12.258/26.02.2013, am efectuat:

Raportul de evaluare a proprietatii imobiliare – **teren intravilan, in suprafata de 48,80 mp, situat in orasul Draganesti-Olt, str. N. Titulescu, jud. Olt .**

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii piata, a proprietatii amintite mai sus, in vederea vanzarii in conditiile legii. In acest context este evaluat dreptul integral de proprietate al imobilului.

Proprietatea imobiliara este de natura – teren intravilan.

Starea fizica a proprietatii luate in calcul este cea constata de evaluator in urma inspectarii proprietatii la data de 26.02.2013.

Evaluatorul declara prin prezenta ca nu are interese ascunse fata de proprietatea evaluata sau fata de solicitantul lucrarii.

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare s-a utilizat abordarea prin piata.

Rezultatul abordarii:

- **abordarea prin piata** **V estimata = 590 Eur (2.580 Ron)**

Valoarea de piata propusa a dreptului de proprietate evaluat la data de 12.03.2013 este de 590 Eur (2.580 Ron).

VALOARE DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	2.580 LEI echivalent 590 Eur 12 Eur/mp
--	---

Valoarea nu contine TVA

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet, inclusiv ipotezele si conditiile limitative care au stat la baza întocmirii acestuia.

12.03.2013

Cu stima,
ing. Motoonu Mioara



RAPORT DE EVALUARE



PROPRIETATE IMOBILIARA - TEREN INTRAVILAN

APARTINAND : PRIMĂRIEI ORASULUI DRĂGĂNEȘTI-OLT

BENEFICIAR EVALUARE : PRIMĂRIA ORASULUI DRĂGĂNEȘTI-OLT

EXECUTANT :
Expert evaluator EPI
Membru titular UNEAR
Ing. Motoonu Mioara

12.03.2013



RAPORT DE EVALUARE



DATA EVALUARII: 12.03.2013

OBIECTUL RAPORTULUI: TEREN INTRAVILAN SITUAT IN ORASUL
DRAGANESTI-OLT, STR. N. TITULESCU, JUD. OLT

PROPRIETAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT,
JUD. OLT

ADRESA PROPRIETAR: DRAGANESTI-OLT, STR. N. TITULESCU,
NR. 150, JUD. OLT

BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT,
JUD. OLT

DESTINATAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT,
JUD. OLT

EXECUTANT:

EXPERT EVALUATOR EPI
MEMBRU TITULAR U.N.E.A.R.
ING. MOTOONU MIOARA



Cuprins



1. INTRODUCERE

1.1.	Sinteza raportului de evaluare	pag.	4
1.2.	Certificarea evaluatorului	pag.	6
1.3.	Ipooteze speciale si conditii limitative	pag.	7

2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

2.1.	Consideratii economice generale	pag.	9
2.2.	Consideratii asupra pietei imobiliare	pag.	9
2.3.	Definirea pietei locale	pag.	10
2.4.	Analiza cererii	pag.	11
2.5.	Analiza ofertei competitive	pag.	11
2.6.	Surse de informatii	pag.	11

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1.	Date generale	pag.	12
3.2.	Situatia juridica	pag.	12
3.3.	Descrierea zonei vecinatati	pag.	13
3.4.	Descrierea amplasamentului	pag.	13

4. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

4.1.	Cea mai buna utilizare	pag.	13
4.2.	Abordari in evaluare	pag.	15
4.2.1.	Abordarea prin piata	pag.	16
4.3.	Reconcilierea valorilor.Opinia si concluziile evaluatorului	pag.	21



Handwritten signature

5. ANEXE

Anexa 1 - Fotografii imobil	pag. 22
Anexa 2 - Oferte vanzari	pag. 23
Anexa 3 - Hotarare C.L. Draganesti-Olt nr. 39/25.10.2012	pag. 24
Anexa 4 - Anexa la HCL nr. 39/25.10.2012 (scita amplasament)	pag. 25
Anexa 5 - HCL Draganesti-Olt nr.37/30.04.2012	pag. 26
Anexa 6 - Raport 19497/19.10.2012	pag. 27
Anexa 7 - Raport 19496/19.10.2012	pag. 28
Anexa 8 - Adresa 12147/22.02.2013	pag. 29



[Handwritten signature]

I. Introducere



1.1. Sinteza Raportului de Evaluare

Data evaluării 12.03.2013

Data inspecției 26.02.2013

Mentionez ca data evaluării este 12.03.2013 (data la care sunt valabile valorile estimate și la care sunt valabile datele de piață utilizate).

Proprietatea de evaluat este un teren intravilan în suprafața de 48,80 mp situat în orașul Dragănești Olt, str. N. Titulescu (fosta stație auto), jud. Olt.

Beneficiarul prezentului raport este PRIMĂRIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUD. OLT.

Destinatarul prezentului raport este PRIMĂRIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUD. OLT.

Concluziile analizei de piață:

Concluzia ce se desprinde din analiza pieței imobiliare la nivelul zonei analizate, este că piața acestor imobile este o piață a cumpărătorilor; prețurile imobilelor din zonă, după o ascensiune fără precedent în perioada anilor 2006-2007, au început să scadă încă de la jumătatea anului 2008 și sunt în continuă scădere.

Obiectul prezentului raport este proprietatea imobiliară mai sus menționată.

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață a acestei proprietăți în vederea vânzării în condițiile legii.

Utilizarea evaluării este pentru vânzarea proprietății în condițiile legii.

Raportul de evaluare va fi utilizat numai în scopul menționat anterior și numai de beneficiarul raportului.



Tipul de valoare estimată și definiția valorii

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a **valorii de piață** având ca bază valoarea de piață a proprietății imobiliare așa cum este această definită în Standardul Internațional IVS 2011 "Cadrul general – tipul valorii".
Conform standardelor definiția valorii de piață este următoarea:

"Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un comparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere". (conform IVS – Cadru general)



Constatări importante la data inspecției

Proprietatea imobiliară de tip "Teren intravilan" este situată în intravilanul orașului Drăganesti-Olt, în str. N. Titulescu, terenul făcând parte din domeniul privat al orașului Drăganesti-Olt. În vecinătate se află blocuri de locuințe cu spații comerciale, farmacii, bănci, diverse magazine.

Accesul la proprietate se face auto și pietonal pe drum asfaltat din str. N. Titulescu. Proprietatea are acces la toate utilitățile orașului Drăganesti-Olt.

La inspecție nu s-au observat substanțe periculoase sau materiale ce nu respectă normele de mediu în vigoare la data evaluării.

Terenul are categoria de folosință intravilan, are suprafața de 48,80 mp, pe teren aflându-se o construcție.

Cursul BNR la data evaluării 12.03.2013

1 EURO = 4,3749 Ron

Valoarea estimată:

- abordarea prin piață – 2.580 Ron (590 Eur)

Valoarea de piață, pentru imobilul analizat este 2.580 Ron.

Valoarea de piață a fost estimată considerând proprietatea în continuarea utilizării. Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil convenit de vânzătorii și cumpărătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.



Piesele desenate anexate si suprafetele luate in considerare pe cuprinsul raportului sunt valabile doar in scop informativ si pentru atingerea scopului evaluarii, neputand fi utilizate in alt scop. Nu se asuma nici o raspundere pentru situatia in care in urma efectuarii eventualelor masuratori topometrice in vederea intabularii s-au pentru orice alte scopuri, suprafetele rezultate difera de cele luate in considerare in prezentul raport.

1.2. Certificarea evaluatorului

Evaluatorul Motoonu Mioara isi asuma responsabilitatea pentru cele scrise in raport si certifica in cunostinta de cauza urmatoarele :

- factorii care influenteaza valoarea au fost analizati in functie de datele si informatiile puse la dispozitie de catre beneficiar la data evaluarii , precum si cele culese la data inspectiei cu privire la zona si posibilitatile de dezvoltare a proprietatii ;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu are nici un interes personal si nici nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- remunerarea evaluatorului se face in functie de munca prestata si in nici un caz in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut;
- afirmatiile sustinute in raport se considera reale si corecte, fiind verificate in limita posibilitatilor;
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor Internationale de Evaluare(IVS) si a codului de etica profesionala;



- certifica faptul ca utilizarea raportului de evaluare intocmit de el poate fi insotita de verificarea lui in conformitate cu Standardul de verificare a rapoartelor de evaluare ;

- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai de ipotezele si conditiile limitative si se considera ca analize nepartinitoare;

- in prezent este membru titular UNEAR pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare.

Ing. Motoonu Mioara



1.3. Ipoteze si conditii limitative

Ipoteze speciale:

Premiza raportului: Stabilirea valorii de piata in vederea vanzarii.

Deoarece prezentul raport de evaluare a avut la baza datele si informatiile puse la dispozitie de catre beneficiar si culese pe timpul inspectiei, valoarea exprimata in urma evaluarii poate fi diferita in conditiile in care exista si alte informatii de care evaluatorul nu a avut cunostinta.

Prezentul raport de evaluare este valabil numai prezentat in ansamblu sau pentru scopul precizat .

Raportul de evaluare sau oricare referire la acesta nu poate fi inclusa intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea partiala sau integrala precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele mentionate mai sus atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Previzunile sau estimarile de exploatare continute in raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabila in continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile viitoare .

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus in vederea vanzarii.

Valorile stabilite sunt valabile pe o perioada limitata dar nu mai mult de 3 luni de zile si au fost exprimate in lei si euro, la cursul valutar al zilei in care s-a efectuat evaluarea.



Imobilul de evaluat a fost prezentat evaluatorului de catre beneficiarul prezentului raport de evaluare care poarta in exclusivitate responsabilitatea acestui aspect.

Avand in vedere statutul UNEAR si Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate numai in beneficiarul raportului, pentru opiniile exprimate in prezentul raport.



Conditii limitative:

- toate documentele juridice si tehnice, inclusiv actele de proprietate si documentatia tehnica care atesta respectarea reglementarilor si restrictiilor urbanistice, sunt presupuse valabile si corecte, proprietarul avand dreptul deplin de a ocupa imobilul in scopul realizarii obiectului de activitate al entitatii;
- prin prezentul raport evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind situatia juridica sau a consideratiilor privind documentele prezentate de catre beneficiar sau proprietar, care se considera legale si corecte;
- La solicitarea beneficiarului raportul de evaluare este lucrat in lipsa Extrasului de Carte Funciara, imobilul considerandu-se liber de sarcini;
- Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru neajunsurile ce se pot ivi ulterior datorita incorectitudinii sau ilegalitatii documentelor prezentate. Deasemenea evaluatorul nu raspunde in situatia in care exista alte documente cu privire la dreptul de proprietate sau la orice atribute ale acestuia (ipoteci, contracte de inchiriere, servituti sau litigii in ceea ce priveste proprietatea sau limitele sale), documente care nu au fost puse la dispozitie de catre beneficiar.
- evaluarea s-a facut presupunand ca intreaga proprietate este ocupata si folosita fara incalcarea prevederilor legale;
- orice alocare a valorii totale exprimate in acest raport, se realizeaza in functie de prevederile din raport. Valorile separate alocate elementelor componente nu trebuie utilizate in combinatie cu nici o alta evaluare, in caz contrar ele fiind nevalide;
- se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidente ale proprietatii, ale subsolului sau structurilor sale, care ar face ca proprietatea sa valoreze mai mult sau mai putin. Nu se asuma nicio raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.



Allen

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in cauza decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta.



2. Analiza pietei imobiliare

2.1. Consideratii economice generale

Factorii care au influenta asupra climatului macroeconomic sunt:

- deprecierea monedei nationale;
- cresterea cotei TVA;
- cresterea ritmului de executare a datornicilor ANAF, stoparea scutiilor de impozite si taxe, intrarea in imposibilitate de plati si in procedura de lichidare a unor societati mari;
- criza economica si financiara ce se manifesta in ultimii ani;
- restrictiile de creditare practicate de catre bancile comerciale si cerintele BNR in privinta creditarii;
- instabilitatea din zona Euro.

2.2 Consideratii asupra pietei imobiliare

Domeniul imobiliar din Romania a aratat pana la jumatatea anului 2008 o dinamica spectaculoasa atat prin cresterea numarului investitorilor cat si prin cresterea valorii la care au avut loc tranzactiile.

Acest lucru s-a datorat atat imbunatatirii generale a mediului de afaceri si cresterii atractivitatii investitiilor prin schimbarea ratingului de tara dar si a normelor relaxate de creditare.

Din a doua jumatate a anului 2008, insa datorita bulversarii de pe piata financiara si a blocajului pe domeniul creditarii a avut loc o incetinire a ritmului de tranzactionare si oprirea cresterii preturilor. Acest proces a evoluat pana la producerea unui blocaj al pietei: cumparatorii fie nu aveau forta financiara necesara, fie au asteptat o reducere a preturilor iar vanzatorii nu au fost dispusi sa scada preturile sperand intr-o revigorare rapida a pietei. Pana la urma cei nevoiti sa vanda au scazut preturile dar cumparatorii sau gasit din ce in ce mai putini. Acest proces a evoluat pana la producerea unui blocaj al pietei, cumparatorii fie nu aveau forta financiara necesara, fie au asteptat o reducere a preturilor iar vanzatorii nu au fost dispusi sa scada preturile sperand intr-o revigorare rapida a pietei.



cller

2.3 Definirea pietei locale



Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au 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 locurilor de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.

In general proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand totdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea se poate modifica brusc, fiind posibil astfel de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru.

Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare - cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori informatiile despre preturile de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii, sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung. Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factorii endogeni si exogeni proprietatii.



2.4 Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cerea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub doua aspecte ale sale: calitativ si cantitativ.

In cazul prezentului imobil, tinand cont de estimarile privind cea mai buna utilizare, piata se defineste ca piata proprietatilor imobiliare de tip teren intravilan, piata a carei localizare geografica este orasul Draganesti-Olt, zona centrala.

In general in perioada analizata se observa o scadere a preturilor pentru terenuri, datorata probabil, crizei financiare.

Preturile vehiculate sunt prezentate in anexe.

2.5. Analiza ofertei competitive

Pe piata imobiliara oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp.

Oferta pentru acest tip de proprietate se manifesta din partea celor ce detin astfel de proprietati si vor sa renunte la ele din diverse motive.

Deoarece in orasul Draganesti-Olt nu s-au gasit oferte de vanzare suficiente s-au folosit oferte din zonele periferice ale mun. Caracal si mun. Slatina, la care s-au adaugat corectii.

In urma analizei pietei s-au gasit oferte cu preturi cuprinse intre 6 Eur/mp – 8 Eur/mp la vanzari.



2.6. Surse de informatii

Sursele de informatii care au stat la baza intoemirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Primaria orasului Draganesti-Olt de la care s-au obtinut documentele proprietatii;
- oferte vanzari preluate de pe site-uri de specialitate;
- presa de specialitate si evaluatori care isi desfasoara activitatea pe piata locala;



- baza de date a evaluatorului;
- buletine informative ANEVAR si IROVAL.;
- standarde Profesionale Europene aprobate pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare- Ed. Romana : ANEVAR si IROVAL;
- Standardele Internationale de Evaluare 2011

Documentele proprietatii:

- Hotararea Consiliului Local Draganesti-Olt nr. 39/25.10.2012;
- Schita amplasament, anexa la HCL Draganesti-Olt nr. 39/25.10.2012;
- Raport nr. 19497/19.10.2012, al Serviciului Urbanism din cadrul Primariei Draganesti-Olt;
- Raport nr. 19496/19.10.2012, al Compartimentului Juridic din cadrul Primariei Draganesti-Olt.

3. Prezentarea datelor



3.1. Date generale

Proprietatea, este situata in orasul Draganesti-Olt, jud. Olt reprezentand:

- Teren intravilan, suprafata utila 48,80 mp. deschidere 6,72 m la str. N. Titulescu.

Proprietar: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI OLT, JUD. OLT.

Beneficiar: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI OLT, JUD. OLT.

Inspectia proprietatii s-a efectuat la data de 26.02.2013 de catre expert evaluator ing. Motoonu Mioara.

S-a inspectat in principal zona si vecinatatile, precum si imobilul analizat.

3.2. Situatia juridica

Proprietarul imobilului este: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, asa cum reiese din Hotararea Consiliului Local al orasului Draganesti-Olt nr.39 din 25.10.2012.

La cererea beneficiarului evaluarea s-a realizat fara Extrasul de carte funciara actualizat, presupunandu-se ca imobilul este liber de sarcini.



Motoonu Mioara

3.3. Descrierea zonei,vecinatatii

Imobilul este situat in zona centrala a orasului Draganesti-Olt, caracterizata printr-o mobilare urbanistica rezidentiala cu blocuri de locuinte dar si comerciala cu spatii de servicii/comerciale.

Ca si amplasament se afla vis a vis de Primaria Draganesti-Olt, in apropiere de Banca CREDITCOOP, Liceul Teoretic Draganesti Olt, Posta Draganesti Olt, filiala C.E.C. BANK, farmacie.

3.4. Descrierea amplasamentului

Adresa proprietatii imobiliare este: str. N. Titulescu, jud. Olt.

Imobilul este amplasat pe aliniamentul strazii N. Titulescu, intr-o zona rezidentiala cu blocuri si case.

Imobilul nu este asezat in zona cu risc de alunecari de teren sau in zona inundabila. Pe teren se afla o constructie cu regim de inaltime parter, insa nu face obiectul prezentei evaluarii.

Terenul are categorie de folosinta intravilan, suprafata 48,80 mp, are acces la toate utilitatile orasului Draganesti-Olt, forma dreptunghiulara cu deschidere 6,72 m la str. N. Titulescu, fiind delimitat de urmatoarele vecinatati: N- Domeniu public, E- Domeniu public (spatii verzi), S- Domeniu public (spatii verzi), V- Str. N. Titulescu.



4. Evaluarea proprietatii imobiliare

4.1. Cea mai buna utilizare

Pentru evaluarea unei proprietati imobiliare este necesara definirea conceptului de Cea mai buna utilizare a acestuia. **“Cea mai buna utilizare este utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.”**

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare rezulta in urma unei analize si trebuie sa indeplineasca cele patru criterii:

- permisa legal



Aici se analizeaza reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu, impactul asupra mediului, clauzele din contractul de inchiriere;

- posibila fizic

Aici se analizeaza dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului, accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundatii) precum si capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice (cum ar fi canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaze agent termic).

- fezabila financiar

Implica analiza si prognoza veniturilor generate de proprietate din care scade cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit) obtinandu-se astfel profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata, utilizarea este fezabila.

- maxim productiva

Din utilizarile fezabile, cea mai buna utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului cerut de piata pentru acea utilizare.

Cea mai buna utilizare este conturata de fortele competitive de pe piata care fundamenteaza si valoarea de piata.

Caracteristicile unice ale terenului determina utilitatea lui optima. Atunci cand terenul este evaluat distinct de constructiile de pe el, principiile economice cer ca amenajarile terenului si constructiile atasate sa fie evaluate ca o contributie sau o deteriorare adusa la valoarea totala a proprietatii.

Toate aceste principii coordoneaza rationamentul evaluatorului, fiecare dintre ele stand la baza diferitelor abordari si metode de evaluare, care coroborate intr-un proces logic, genereaza raporturi de evaluare profesionale.

In analiza celei mai bune utilizari, evaluatorul nu poate identifica alte utilizari ale terenului decat utilizarea curenta la momentul evaluarii data fiind criza economica nationala precum si reducerea creditelor ipotecare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

In opinia evaluatorului cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare evaluate este cea de teren cu destinatie comerciala.



4.2. Abordari in evaluare

Pentru estimarea valorii unei proprietati imobiliare, standardele UNEAR accepta trei abordari. Cele trei abordari acceptate de standardele UNEAR sunt:

- **abordarea prin piata** recunoaste ca pretul proprietatilor este stabilit de piata ;
- **abordarea prin cost** estimeaza valoarea prin determinarea costului actual (de inlocuire sau de reproducere) al proprietatii din care se deduce deprecierea (fizica, functionala sau economica) ;
- **abordarea prin venit**, metoda prin care evaluatorul transforma nivelul estimat al veniturii net asteptat intr-un indicator de valoare a proprietatii.

Cele trei abordari ale valorii sunt independente una fata de cealalta chiar daca fiecare din ele se bazeaza pe aceleasi principii economice.

In procedura de evaluare au fost parcurse urmatoarele etape:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de client;
- inspectia amplasamentului;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectia tipului de valoare estimata a prezentului raport;
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectului de care trebuie sa se tina seama;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita anterior. Pentru determinarea acestei valori a fost utilizata **abordarea prin piata**.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre UNEAR.



4.2.1. Abordarea prin piata

(Metoda comparatiei vanzarilor)

Metoda comparatiei vanzarilor se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera ca fiind liber pentru scopul evaluarii. Aceasta metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile. Metoda/tehnica comparatiei vanzarilor implica o comparatie directa a terenului evaluat cu loturi similare de teren, tranzactionate recent pe piata si pentru care exista informatii disponibile.

Desi vanzarile sunt cele mai importante, analiza cotațiilor si ofertelor de pret pentru loturi similare, care concureaza cu terenul evaluat, poate aduce o contributie la o mai buna intelegere a pietii.

Conform principiului de baza al acestei metode valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii care influenteaza valoarea.

Elementele de comparatie sunt caracteristici ale proprietatilor si tranzactiilor imobiliare care au drept consecinta variatii ale preturilor platite pe piata imobiliara.



Etapele parcurse in aplicarea metodei comparatiei directe sunt :

- cercetarea pietei pentru obtinerea de informatii asupra unor tranzactii cu proprietati similare cu cea evaluata din punct de vedere al tipului de proprietate, data vanzarii, dimensiunile , localizarea si zona;
- confirmarea veridicitatii informatiilor obtinute si a obiectivitatii tranzactiei;
- selectarea unor criterii de comparatie relevante;
- compararea proprietatilor similare comparabile cu proprietatea evaluata, utilizand elemente de comparatie si ajustare adecvata a pretului de vanzare a fiecarei proprietati comparabile;
- analiza rezultatelor si selectarea unei valori sau unei marje de valori.



Handwritten signature

Elementele de comparație ce stau la baza aplicării acestei metode, necesare pentru identificarea diferențelor între proprietăți, sunt :

- drepturile de proprietate;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- condițiile pieței;
- localizarea;
- caracteristicile fizice;
- utilități;
- zonare;
- cea mai bună utilizare.



Efectuarea analizei comparative presupune următoarele etape

- culegerea de informații (date reale și concrete) privind tranzacții de proprietăți similare, prin analiza pieței;
- identificarea elementelor de comparație relevante ce afectează valoarea tipului de proprietate;
- compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație, cantitativ sau calitativ (ajustarea corespunzătoare a pretului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile);
- obținerea corecției nete și brute pentru fiecare tranzacție comparabilă și aplicarea ei asupra pretului;
- analiza rezultatelor evaluării și alegerea valorii sau intervalului de valori.

Deoarece este cunoscut numai pretul tranzacțiilor comparabile, corecția se face asupra acestui pret pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate. În prezentul raport proprietățile imobiliare tranzacționate sau oferite spre tranzacționare care vor fi folosite drept comparabile sunt prezentate în anexele atasate la raport (informațiile au fost obținute de pe site-uri de specialitate).



Handwritten signature

Abordarea prin comparatia vanzarilor – teren



Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta Eur (rotunjit)	590	6.600	12.510	13.280
Suprafata mp	48.80	1.100	1.668	1.660
Deschidere m	6.72	35	40	14
Valoare oferta Eur/mp (rotunjit)	12	6	7.5	8
Discount negociere		-5%	-5%	-5%
Valoare oferta-tranzactie Eur corectata		6	7	8
Elemente de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		6	7	8
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		6	7	8
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		6	7	8
Conditii de piata	curent	curent	curent	curent
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		6	7	8
Localizare	Str.N. Titulescu Drăganesti-Olt	Draganesti-Olt Jud. Olt	Mun.Caracal. jud. Olt	Mun.Slatina. jud. Olt
Corectie %		+10%	-15%	-20%
Corectie		1	-1	-2
Pret corectat		6	6	6
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Corectie%		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		6	6	6
Suprafata	49	1.100	1.668	1.660
Corectie %		65%	80%	75%
Corectie		4	5	5
Pret corectat		10	11	11
Deschidere/adancime	6.72	35	40	14
Dechidere/adancime		1.11	0.96	0.12
Corectie %		0%	0%	0
Corectie		0	0	0
Pret corectat		10	11	11



Allen

Utilitati	Apa, canalizare Curent el. gaze	Posibilitati de racordare	Posibilitati de racordare	Posibilitati de racordare
Corectie %		-10%	+10%	+10%
Corectie		1	1	1
Pret corectat		11	12	12
Cea mai buna utilizare	Teren liber	Teren liber	Teren liber	Teren liber
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		11	12	12
Status urban	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		11,4	12,0	12,3
Alte ajustari				
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		11	12	12
Corectie totala neta		6	5	5
Corectie totala neta %		100%	68%	62%
Corectie totala bruta		6	7	8
Corectie totala bruta %		100%	98%	102%
Numar corectii negative		0	1	1
Numar corectii pozitive		3	2	3
Numar elem. similare		9	9	8
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii				12,0 Eur
Valoare de piata estimata a proprietatii				585 Eur
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita				590 Eur

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare prin acesta metoda evaluatorul a apelat la informatiile provenite din tranzactiile de imobile efectuate in zona precum si la datele furnizate de site-urile de specialitate si de informatiile publicate in alte surse. Au fost selectate urmatoarele proprietati comparabile situate in zona:

Proprietatea comparabila 1

Teren intravilan

Suprafata 1.100 mp

Acces asfalt

Utilitati: posibilitati de racordare

Localizare : Draganesti-Olt

Pret oferta 6 EUR/mp



Handwritten signature

Proprietatea comparabila 2

Teren intravilan

Suprafata 1.668 mp

Acces asfalt

Utilitati: posibilitati de racordare

Localizare : Caracal

Pret oferta 7,50 EUR/mp

Proprietatea comparabila 3

Teren intravilan

Suprafata 1.660 mp

Acces: fara asfalt

Utilitati: posibilitati de racordare

Localizare : Slatina

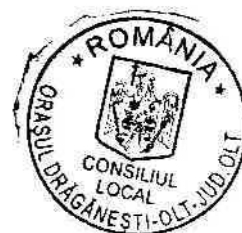
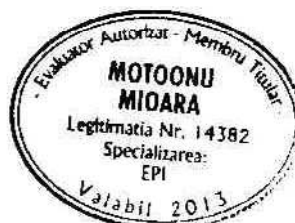
Pret oferta 8,00 EUR/mp

Nota

- S-a aplicat un discount de negociere de -5%, procent rezultat in urma analizei pietei.
- S-au aplicat corectii intre +10% - -20% pentru localizare, procente rezultate din amplasamente superioare sau inferioare ale comparabilelor.
- Pentru suprafata s-au aplicat corectii intre 65% si - 80% in functie raportul dintre suprafata subiect si suprafata comparabilei.
- La utilitati s-au aplicat corectii de +10% proprietatea subiect avand toate utilitatile orasului Draganesti-Olt.

Pentru estimarea valorii proprietatii am calculat suma valorilor absolute ale corectiilor (corectia bruta) si suma algebrica a corectiilor (corectia neta). In cazul de fata , in urma analizei, se constata ca proprietatea 2 are suma corectiilor brute cea mai mica, valoarea corectata fiind aproximativ 2.580 Ron, adica 590 EURO.

In concluzie , urmare a aplicarii metodei comparatiilor directe se poate estima ca valoarea proprietatii evaluate este de 2.580 Ron, adica 590 EUR



Handwritten signature

4.3. RECONCILIAREA VALORILOR

Prin reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări de evaluare, pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnice, analitice, rationale și logice aplicate au condus la judecăți consistente. În estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare "Teren intravilan", s-au folosit informații de pe piață și de la Primăria orașului Drăganesti-Olt. Toate calculele matematice cuprinse în prezenta lucrare au fost verificate.

În urma analizării valorilor obținute în raportul de evaluare prin prisma celor prezentate în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare, este valoarea obținută prin abordarea prin piață.

Valoarea de piață opinată prin această abordare este relevantă în acest caz, valorile de piață opinate prin această abordare fiind relevante în cazul activelor tranzactionabile pe piață sau în cazul în care starea activului evaluat este apropiată de starea altor active asemănătoare tranzactionate pe piață sau care urmează a fi tranzactionate pe piață la nivel de analiză a ofertelor de vânzare.

Alegerea valorii finale se bazează pe faptul că, în concordanță cu scopul evaluării, datele de piață sunt cele mai concludente. A fost selectată valoarea calculată prin abordarea prin piață ca fiind cea mai adecvată.

În aceste condiții, cea mai adecvată metodă este cea a comparației directe, valoarea estimată prin această metodă fiind valoarea adoptată de către evaluator.

V comparații = 2.580 Ron (590 EURO)

Valoarea raportată nu conține TVA

Argumentele care au stat la baza acestei opinii precum și considerentele privind valoarea:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- piesele desenate anexate și suprafața luată în considerare pe cuprinsul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop. Evaluatorul nu-și asumă nicio răspundere pentru situația în care, în urma efectuării eventualelor măsurători topometrice în vederea intabularii sau pentru orice alte scopuri, suprafața rezultată difere de cea luată în considerare în prezentul raport.



Motoanu Mioara



Anexa I



Fatada imobil



Zona



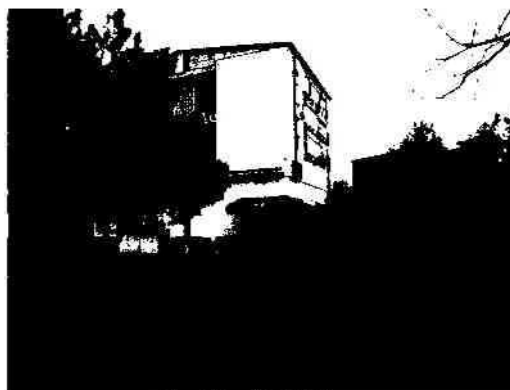
Zona



Teren evaluat



Teren evaluat



Vecinatati



Handwritten signature

Anexa 2

Comparabila 1

PROPRIETAR VAND TEREN INTRAVILAN SUPRAFATA 1,100MP , PRETABIL PT CONSTRUCTIE CASA SAU PUNCT COMERCIAL; ACCES LA DRUM JUDETEAN DRAGANESTI-SLATINA DESCHIDERE 17M SI ACCES DRUM COMUNAL DE 65M ; POSIBILITATE DE RACORDARE LA ELECTRICITATE, GAZE; NEGOGIABIL, ROG SERIOZITATE - 6 euro / mp



Comparabila 2

Terenul se afla pe strada reconstructiei nr.38, posibilitati gaze, canalizare e.t.c. pret 7,5 Eur/mp.

Comparabila 3

Vand teren intravilan in mun. Slatina,lot compact posibilitate racordare utilitati,zona rezidentiala intrare la doua capete suprafata 1660mp



Albu

D-NA RUTA



STAȚIE

ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT
CONSILIUL LOCAL

Str.N. Titulescu nr.150, Tel. 0249465240, Fax 0249465811,
www.draganesti-olt.ro, e-mail: primaria@draganesti-olt.ro

HOTĂRÂRE

privind : « vânzarea, în condițiile legii, a suprafeței de teren de 48,80 mp, domeniu privat, situată în intravilanul orașului Drăgănești-Olt, în str. N. Titulescu (fosta Stație auto)»

Având în vedere:

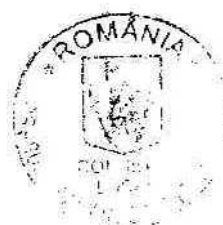
- Solicitarea nr. 13078 / 20.04.2012 a d-nului Rioșanu Nicolae de cumpărare a suprafeței de teren de 13,22 mp și 62 mp;
- Contractul de vânzare cumpărare nr. 4 / 27.07.1999 a spațiului comercial din incinta stației auto și a 10 mp către S.U. COCA F.P.F.S.I.S.R.L.;
- H.C.L. Drăgănești-Olt nr.37 / 30.04.2012 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al orașului Drăgănești-Olt a suprafeței de teren de 48,80 mp situată în str.N. Titulescu – zona centrală în vederea vânzării în condițiile legii;
- Raportul nr. 19497 / 19.10.2012 al Serviciului Urbanism – amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt ;
- Raportul nr. 19496 / 19.10.2012 al Compartimentului juridic din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt;
- Avizele din datele de 23.10.2012 și 24.10.2012 ale Comisiilor de specialitate ale Consiliului local Drăgănești-Olt: Buget, finanțe, contabilitate, Amenajarea teritoriului și urbanism și Juridică, disciplină, ordine publică;

În conformitate cu prevederile:

- art.13 și următoarele din Legea nr. 550 / 2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor din patrimoniul regiilor autonome de interes local;
- art. 123 alin.3 din Legea nr. 215 / 2001, republicată, administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 36 alin.1, alin.2 lit.c și d, alin.5 lit.b din Legea nr. 215 / 2001, republicată, administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- **În temeiul prevederilor** art. 45 alin.3, art. 115 alin.1 lit.b din Legea nr. 215 / 2001, republicată, administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI DRĂGĂNEȘTI-OLT
HOTĂRÂȘTE:**

- Art.1.** (1) Se aprobă vânzarea, în condițiile legii, a suprafeței de teren de 48,80 mp situată în intravilanul orașului Drăgănești-Olt în str. N. Titulescu, în conformitate cu schița, anexa nr.1 la prezenta.
- (2) Terenul face parte din domeniul privat al orașului Drăgănești-Olt, nu a fost revândut în temeiul Legilor fondului funciar, în baza Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 10/2001 și nici nu se află în viza instanțelor judecătorești.
- Art.2.** Valoarea minimă a prețului de vânzare a terenului sus menționat va fi stabilită în urma întocmirii unui raport de evaluare care va fi prezentat în fața Consiliului local Drăgănești-Olt ulterior.
- Art.3.** Cheltuielile ocazionate de dezmembrarea terenului sus menționat, perfectarea notarială a vânzării-cumpărării și efectuarea înscrisurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege se vor suporta de cumpărător.
- Art.4.** Se împuternicește Primarul orașului Drăgănești-Olt să semneze în fața notarului contractul de vânzare-cumpărare al terenului.
- Art.5.** Cu dăcerea la îndeplinire a hotărârii se obligă Primarul orașului Drăgănești-Olt, Serviciul urbanism – amenajarea teritoriului și urbanism, buget, finanțe, contabilitate din cadrul Primăriei orașului Drăgănești-Olt.
- Art.6.** Hotărârea se comunică:
 - Întâlnirea Prefectului – Județul Olt;
 - Primarului orașului Drăgănești-Olt;
 - Serviciului Urbanism – amenajarea teritoriului;
 - Serviciului Buget, finanțe, contabilitate
 - Serviciului juridic din cadrul Primăriei orașului Drăgănești-Olt

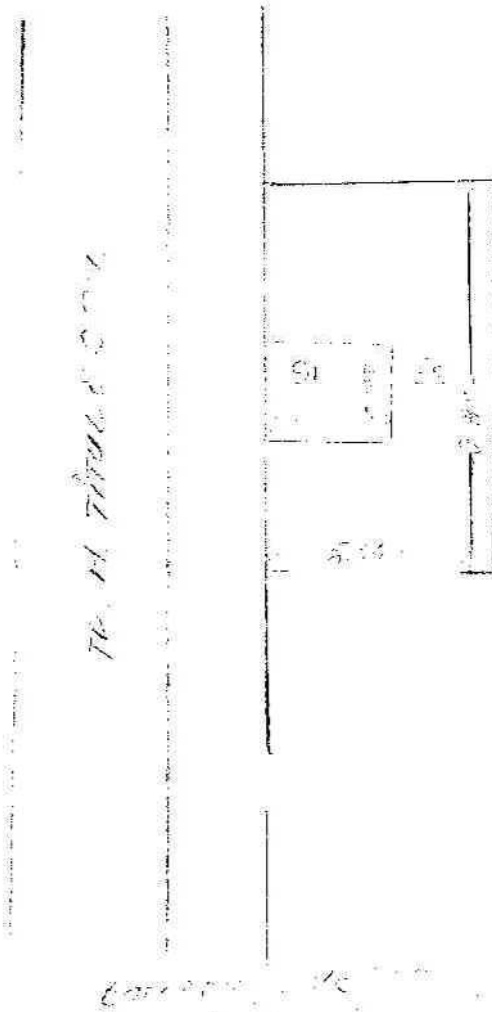




ROMANIA
JUDETUL OLT
PRIMĂRIA DRĂGANESTI-OLT

SCHITA AMPLASAMENT

ANEXA LA PROIECTUL DE HOTARARE PRIVIND
LĂNZAREA SUPRAFEȚEI DE 4289MP TERENI
DOMENIU PRIVAT (FOSTA STĂTE AȘA)



SI PROIECTUL
FINANȚAT DE
325,300.10⁴ RON
SI VOUCHERUL
2010.12.31
LĂNZARE
322,000.325 = 2.42⁴ RON



ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI DRĂGĂNEȘTI-OLT
Str.N. Titulescu nr.150, Tel. 0249465240, Fax 0249465811,
www.draganesti-olt.ro, e-mail: primaria@draganesti-olt.ro



HOTĂRÂRE

privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al orașului Drăgănești-Olt a suprafeței de teren de 48,80 mp situată în str. N. Titulescu - zona centrală în vederea vânzării în condițiile legii

Având în vedere :

- Solicitarea nr. 13078 / 20.04.2012 a d-nului Rioșanu Nicolae de cumpărare a suprafeței de teren de 13,22 mp și 62 mp;
- Contractul de vânzare cumpărare nr. 4 / 27.07.1999 a spațiului comercial din incinta stației auto și a 10 mp către S.C. COCA FRESH S.R.L.;
- Contractul de concesiune nr.10 / 13.01.2000 pentru suprafața de 15 mp pe o perioadă de 49 ani;
- Raportul nr. 13079 / 20.04.2012 din partea Serviciului Urbanism, amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei orașului Drăgănești Olt;
- Raportul nr. 13081 / 20.04.2012 din partea Biroului cadastru din cadrul Primăriei orașului Drăgănești-Olt;
- Raportul nr. 13080 / 20.04.2012 din partea Compartimentului juridic din cadrul Primăriei orașului Drăgănești-Olt;
- Raportul din data de 27.04.2012 al Comisiei Juridică, disciplină și drepturile omului din cadrul Consiliului local al orașului Drăgănești-Olt;
- Raportul din data de 26.04.2012 al Comisiei Urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Consiliului local al orașului Drăgănești-Olt;

In conformitate cu prevederile:

- art. 10 alin.2 din Legea nr.215 / 1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 550 / 2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor din patrimoniul regiilor autonome de interes local;
- art. 56 alin.2 lit.c din Legea nr. 215 / 2001, republicată, administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin.3, art. 115 alin.1 lit.b din Legea nr. 215 / 2001, republicată, administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare:

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI DRĂGĂNEȘTI-OLT HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al orașului Drăgănești-Olt a terenului intravilan situat în str. N. Titulescu - zona centrală în suprafață de 48,80 mp, în vederea vânzării în condițiile legii.

(2) Evaluarea și vânzarea terenului se vor aproba printr-o hotărâre a Consiliului local Drăgănești-Olt ulterioară.

Art.2. Terenul aparține domeniului public al orașului Drăgănești-Olt, nu a fost revendicat în baza Legilor fondului funciar, nu a făcut obiectul unor cereri de restituire potrivit Legii nr. 10 / 2001, nu este înscris în registrul spațiilor verzi și nu face obiectul vreunui litigiu judiciar.

Art.3. Cu trecerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Serviciului Urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei orașului Drăgănești Olt

Art.4. Prezenta se comunică cu:

- Instituției Prefecturii - Județul Olt

- Primăria Orașului Drăgănești-Olt

- Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei Orașului Drăgănești-Olt

- Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei Orașului Drăgănești-Olt

- Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei Orașului Drăgănești-Olt

- Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei Orașului Drăgănești-Olt

- Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei Orașului Drăgănești-Olt

- Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei Orașului Drăgănești-Olt

- Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei Orașului Drăgănești-Olt

- Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei Orașului Drăgănești-Olt

Nr. 19494 / 19.10.2012



ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT
PRIMĂRIA

Str.N. Titulescu nr.150, Tel. 0249465240, Fax 0249465811,
www.draganesti-olt.ro, e-mail:primaria@draganesti-olt.ro

RAPORT

Cu privire la : Proiectul de hotarare referitor la vanzarea suprafetei de 48,80mp. teren intravilan . situata in orasul Draganesti-Olt , strada Nicolae Titulescu (fosta statie auto).

Avand in vedere :

Legea 215 , art. 36., alin. 5, lit. b in care se precizeaza ca atribut al Consiliului Local ,, vanzarea , concesionarea sau inchirierea” bunurilor proprietate privata si publica a comunelor , oraselor sau municipiului , dupa caz in conditiile Legii.

Sustin proiectul de hotarare referitor la vanzarea suprafetei de 48,80mp. teren ce apartine domeniului privat conform H.C.L. Nr. 37/30.04.2012

Pe aceasta suprafata exista o constructie (spatiul comercial)

Precizez ca aceasta suprafata nu a fost revendicata in baza Lg. 18/1991, Lg. 1/2000, Lg. 247/2005 si nu a facut obiectul Legii 10/2001, si nu este inregistrata in registrul spatiilor verzi al localitatii.

Va solicit sa analizati si sa adoptati aceasta Hotararea tinand cont de prevederile legilor in vigoare.

Intocmit |

Sing. Rađu Tudor



ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT
PRIMĂRIA

Str.N. Titulescu nr.150, Tel. 0249465240, Fax 0249465811,
www.draganesti-olt.ro, e-mail:primaria@draganesti-olt.ro



Nr. 19496 / 19.10.2012

COMPARTIMENTUL JURIDIC

RAPORT

Cu privire la proiectul de hotarare „ Vanzarea in conditiile legii , a suprafetei de teren de 48,80 mp. ,domeniu privat ,situata in intravilanul orasului Draganesti-Olt ,in str. N.Titulescu (fosta Statie auto)”

Avand in vedere :

- contractul de vanzare –cumparare nr. 4/27.07.1999 a spatiului comercial din incinta statiei auto si a 10 mp. catre SC. COCA FRESH SRL;
- HCL. Draganesti-Olt nr. 37/30.04.2012 privind aprobarea trecerii din domeniul public in domeniul privat al orasului Draganesti-Olt a suprafetei de teren de 48,80 mp. situata in str. N.Titulescu –zona centrala in vederea vanzarii in conditiile legii;
- Luand in considerare prevederile art. 36,al. 5,lit. „a” ,precum si ale art. 124 din Legea nr. 215/2001 rep. privind Administratia publica locala rep. art. 36,al. 5,lit. „b” care precizeaza ca atribut al Consiliului local vanzarea, concesiunea sau inchirierea bunurilor proprietate publica si privata a comunelor ,oraselor sau municipiilor, dupa caz ,in conditiile legii,sustin proiectul de mai sus.
- Mentionez ca acest imobil nu face obiectul nici unui litigiu in instanta.

INTOCMIT,

CONSILIER JURIDIC,
CORINA PRUNA



ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT
PRIMĂRIA

Str.N. Titulescu nr.150, Tel. 0249465240, Fax 0249465811,
www.draganesti-olt.ro, e-mail: primaria@draganesti-olt.ro

NR. *12147* / *1.22.02* / 2013



CĂTRE

EXPERT EVALUATOR - MOOTONU MIOARA
CARACAL , str. CALEA BUCUREȘTI , nr. 24
Bloc A1B , ap. 9 , jud. OLT

Prin prezenta vă solicităm elaborarea unui raport de evaluare a suprafeței de teren de 48,80 mp, situată în orașul Drăgănești-Olt, strada Nicolae Titulescu (fostă Stație auto) proprietatea noastră.

Menționăm faptul că evaluarea se face în scopul vânzării conform Hotărârii Consiliului Local nr. 39 din 25.10.2012 .

În acest sens, vă rugăm ca în cel mai scurt timp să vă prezentați la instituția noastră în vederea ridicării documentației necesare întocmirii raportului de evaluare.

Vă mulțumim,

PRIMAR ,

Ing. PANTELIE ROTARU

ȘEF SERVICIU BUGET,

Ec. EUGENIA STOENICĂ