

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA

TEREN INTRAVILAN: S = 162.80 MP



ADRESA : orasul Drăganesti-Olt, str. Ducești, nr. 6, jud. Olt

BENEFICIAR EVALUARE: PRIMARIA ORASULUI DRĂGANESTI-OLT

VALOARE DETERMINATA PRIN TEHNICA COMPARATIEI DIRECTE	6.700 LEI echivalent 1.520 Eur 9,30 Eur/mp
Valoarea nu contine TVA	

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



18.03.2013

SCRISOARE DE TRANSMITERE

a raportului de evaluare a proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in orasul Draganesti-Olt, str. Dudesti, nr. 6, jud. Olt



Stimate client,

Urmare a solicitarii dvs., si a contractului de prestari servicii nr. 12259/26.02.2013, am efectuat:

Raportul de evaluare a proprietatii imobiliare – teren intravilan, **in suprafata de 162,80 mp situat in orasul Draganesti-Olt, str. Dudesti, nr. 6, jud. Olt .**

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii piata, a proprietatii amintite mai sus, in vederea concesiunii 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 08.02.2013.

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-au utilizat:

Valoarea de piata propusa a dreptului de proprietate evaluat la data de 18.03.2013 este de 6.700 Ron (1.520 Eur).

VALOARE

DETERMINATA PRIN

6.700 LEI echivalent 1.520 Eur

TEHNICA COMPARATIEI DIRECTE

9,30 Eur/mp

Valoarea nu contine TVA

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

18.03.2013

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

18.03.2013



RAPORT DE EVALUARE

DATA EVALUARII: 18.03.2013

OBIECTUL RAPORTULUI: TEREN INTRAVILAN SITUAT IN ORASUL
DRAGANESTI-OLT, STR. DUDESTI NR. 6, 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

Motoonu



Cuprins

1. INTRODUCERE

1.1.	Sinteza raportului de evaluare	pag. 4
1.2.	Certificarea evaluatorului	pag. 6
1.3.	Ipoteze 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. 12



3. PREZENTAREA DATELOR

3.1.	Date generale	pag. 12
3.2.	Situatia juridica	pag. 13
3.3.	Descrierea zonei vecinatatii	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	Tehnici de evaluare	pag. 16
4.3.	Reconcilierea valorilor.Opinia si concluziile evaluatorului	pag. 22
4.4.	Determinarea redeventei	pag. 23



5. ANEXE

Anexa 1 - Fotografii imobil	pag. 25
Anexa 2 - Oferte vanzari	pag. 26
Anexa 3 - Oferta pentru tehnica extractiei	pag. 27
Anexa 4 - Hotarare CL Draganesti-Olt nr. 29/27.09.2012	pag. 28
Anexa 5 - Anexa 3 la HCL nr. 29/27.09.2012 (scita amplasament)	pag. 29
Anexa 6 - Anexa 1 la HCL nr.29/27.09.2012	pag. 30
Anexa 7 - Raport 18147/21.09.2012	pag. 31
Anexa 8 - Raport 18119/20.09.2012	pag. 32
Anexa 9 - Raport nr. 18146/21.09.2012	pag. 33
Anexa 10 - Adresa Primariei Draganesti-Olt 12146/22.02.2013	pag. 34



Motoonu

1. Introducere



1.1. Sinteza Raportului de Evaluare

Data evaluării 18.03.2013

Data inspecției 08.02.2013

Mentionez ca data evaluării este 18.03.2013 (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 162,80 mp situat în orașul Drăganesti Olt, str. Dudesti, nr. 6 (Piata agroalimentară 1 Decembrie 1918), jud. Olt, aparținând domeniului public al orașului Drăganesti-Olt.

Beneficiarul prezentului raport este PRIMARIA ORASULUI DRĂGANESTI-OLT, JUD. OLT.

Destinatarul prezentului raport este PRIMARIA ORASULUI DRĂGANESTI-OLT, JUD. OLT.

Concluziile analizei de piață:

Concluzia ce se desprinde din analiza pieței imobiliare la nivelul zonei analizate, este ca piața acestor imobile este o piață a cumpărătorilor, prețurile imobilelor din zona, 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 acestui raport de evaluare este determinarea valorii de piață a imobilului, în vederea realizării concesiunii prevăzută la art. 1 din H.C.L. nr. 29/27.09.2012. Prezentul Raport de evaluare se adresează Primăriei orașului Drăganesti-Olt. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul își asumă răspunderea decât față de client și destinatarul lucrării.

Utilizarea evaluării este pentru concesiunea terenului.

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



Tipul de valoare estimata si definitia valorii

In prezentul raport s-a urmarit o estimare a **valorii de piata** avand ca baza valoarea de piata a proprietatii imobiliare asa cum este aceasta definita in Standardul International IVS 2011 "Cadrul general – tipul valorii".

Conform standardelor definitia valorii de piata este urmatoarea:

“ Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii , intre un comparator hotarat si un vanzator hotarat , intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”. (conform IVS – Cadru general)

Constatari importante la data inspectiei

Proprietatea imobiliara de tip "Teren intravilan" este situata in intravilanul orasului Draganesti-Olt, in str. Dudesti, nr. 6, terenul facand parte din domeniul public al orasului Draganesti-Olt. In vecinatate se afla blocuri de locuinte, spatii comerciale, diverse magazine, market Penny.

Accesul la proprietate se face auto si pictonal pe drum asfaltat din str. Dudesti. Proprietatea are acces la toate utilitatile orasului Draganesti-Olt.

La inspectie nu s-au observat substante periculoase sau materiale ce nu respecta normele de mediu in vigoare la data evaluarii.

Terenul are categoria de folosinta intravilan, are suprafata de 162,80 mp. pe teren aflandu-se o constructie.

Cursul BNR la data evaluarii 18.03.2013

1 EURO = 4,4170 Ron

Valorile de piata estimate:

- tehnica comparatiei directe – 6.700 Ron (1.520 Eur)
- tehnica extractiei de pe piata – 7.500 Ron (1.700 Eur)



Valoarea de piata, pentru imobilul analizat este 6.700 Ron.

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare tinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

IVS – Cadru general

IVA 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

IVS 103 – Raportarea evaluării



Handwritten signature

Ghid metodologic de evaluare GME 1 – Evaluarea terenului

Valoarea de piata a fost estimata considerand proprietatea in continuarea utilizarii. Valoarea este un concept economic referitor la pretul cel mai probabil convenit de vanzatorii si cumparatorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumparare. Valoarea nu reprezinta un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumita data, in conformitate cu o anumita definitie a valorii.

Valoarea estimata este rezultatul analizelor evaluatorului si se bazeaza pe ipotezele si conditiile limitative enuntate in 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;



Motoonu Mioara

- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor Internationale 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 concesiunii.

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.

Previziunile 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 fata beneficiarului 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 attribute 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 așuma nicio raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperiri lor.

- 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 scutirilor 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.

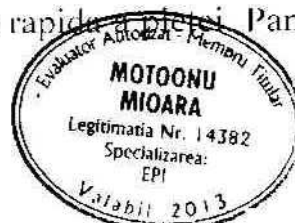


2.2 Consideratii asupra pietei imobiliare

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



Handwritten signature

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.

2.3 Definirea pietei locale



Piata imobiliara se defineste ca un grup de personae 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.

10



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.



Handwritten signature

2.6. Surse de informatii

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii 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. 29/27.09.2012;
- Schita amplasament, anexa nr. 3 la HCL Draganesti-Olt nr. 29/21.09.2012;
- Anexa nr.1 la HCL Draganesti-Olt, nr. 29/27.09.2012
- Raport nr. 18147/21.09.2012, al Serviciului Urbanism din cadrul Primariei oras Draganesti-Olt;
- Raport nr. 18119/20.09.2012, al Biroului Cadastru din cadrul Primariei oras Draganesti-Olt;
- Raportul 18146/21.09.2012al Compartimentului Juridic din cadrul Primariei oras Draganesti-Olt.

3. Prezentarea datelor



3.1. Date generale

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

- Teren intravilan, suprafata 162,80 mp, deschidere 14,20 m la Piata agroalimentara a orasului Draganesti-Olt.

Proprietar: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI OLT, JUD. OLT.

Beneficiar: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI OLT, JUD. OLT.

Inspectia proprietatii s-a efectuat la data de 08.02.2013 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.29 din 27.09.2012.

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

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 Market Penny, in apropiere de Posta Draganesti-Olt.

3.4. Descrierea amplasamentului

Adresa proprietatii imobiliare este: str. Dudesti, nr. 6. jud. Olt.

Forma terenului este regulata, plata.Drumul de acces este asfaltat. Utilitati existente pe teren: apa, canalizare, gaze, energie electrica. Pe teren se afla o constructie cu regim de inaltime parter, insa nu face obiectul prezentei evaluarii. Imobilul nu este asezat in zona cu risc de alunecari de teren sau in zona inundabila.

Terenul are categorie de folosinta intravilan, suprafata 162,80 mp, are acces la toate utilitatile orasului Draganesti-Olt, cu deschidere 14,20 m la Piata agroalimentara a orasului Draganesti-Olt, fiind delimitat de urmatoarele vecinatati: N- Stuparu Zamfir, E- SC OLTPAM SRL (domeniu public concesionat), S- Domeniu public, V- Domeniu public.

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**



13.



**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 (cutremuri,
inundatii) precum si capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice (cum
canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaze, agent termic).

- fezabila financiar

Implica analiza si prognoza veniturilor generate de proprietate din care se vor
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 cea 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. Tehnici de evaluare

Valoarea unui teren este influentată în permanență de cerere și ofertă. Anticiparea, schimbarea, substituția și echilibrul sunt principiile evaluării care la rândul lor au influență asupra valorii terenului.

Punctul de echilibru nu este atins, nici măcar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este în mare măsură influențată de cerere.

Terenul liber este o proprietate imobiliară cu caracter specific iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele internaționale de evaluare sunt:

metoda comparației directe - este metoda cea mai uzuală și se poate utiliza când există suficiente date despre vânzări pe piața specifică

analiza parcelării și dezvoltării - se folosește atunci când parcelarea și dezvoltarea reprezintă utilizarea cea mai importantă a parcelei de teren în curs de evaluare.

metoda alocării - se bazează tot pe vânzări de terenuri pentru a stabili un raport între valoarea terenului și cea a proprietății (când avem și construcții pe teren)

metoda extracției de pe piață - se estimează valoarea terenului prin diferența dintre prețul de vânzare al unor proprietăți comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor.

tehnica reziduală - identifică venitul net din exploatare atribuit terenului și îl capitalizează cu o rată adecvată luată din piață.

capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chirie) - se poate aplica doar când se unesc rente/chirii de comparație precum și rate de capitalizare din vânzări de terenuri.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de redevență așa cum este definită în Standardele Internaționale de Evaluare. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată metoda comparației directe și metoda extracției de pe piață;

- tehnica comparației directe;
- tehnica extracției

(Tehnica comparației directe)

Metoda comparației vânzătorilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră ca fiind liber pentru scopul evaluării.

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este



aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au drept consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparației directe sunt :

- cercetarea pieței pentru obținerea de informații asupra unor tranzacții cu proprietăți similare cu cea evaluată din punct de vedere al tipului de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea;
- confirmarea veridicității informațiilor obținute și a obiectivității tranzacției;
- selectarea unor criterii de comparație relevante;
- compararea proprietăților similare comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elemente de comparație și ajustare adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile;
- analiza rezultatelor și selectarea unei valori sau unei marje de valori.

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.



M. Mioara

Efectuarea analizei comparative presupune urmatoarele etape

- culegerea de informatii (date reale si concrete) privind tranzactii de proprietati similare, prin analiza pietei;
- identificarea elementelor de comparatie relevante ce afecteaza valoarea tipului de proprietate;
- compararea atributelor fiecarei proprietati comparabile cu cele ale proprietatii evaluate si aprecierea diferentelor pentru fiecare element de comparatie, cantitativ sau calitativ (ajustarea corespunzatoare a pretului de vanzare a fiecarei proprietati comparabile);
- obtinerea corectiei nete si brute pentru fiecare tranzactie comparabila si aplicarea ei asupra pretului;
- analiza rezultatelor evaluarii si alegerea valorii sau intervalului de valori.

Deoarece este cunoscut numai pretul tranzactiilor comparabile ,corectia se face asupra acestui pret pentru a ajunge la estimarea valorii proprietatii evaluate.

In prezentul raport proprietatile imobiliare tranzactionate sau oferite spre tranzactionare care vor fi folosite drept comparabile sunt prezentate in anexele atasate la raport (informatiile au fost obtinute de pe site-uri de specialitate).



Abordarea prin comparatia vanzarilor – teren

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta Eur (rotunjit)	1.520	6.600	12.510	13.280
Suprafata mp	162.80	1.100	1.668	1.660
Deschidere m	14.00	35	40	14
Valoare oferta Eur/mp (rotunjit)	9	6	7.5	8
Discount negociere		-5%	-5%	-5%
Valoare oferta-tranzactie 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.Dudesti Draganesti-Olt	Draganesti-Olt Jud. Olt	Mun.Caracal. jud. Olt	Mun.Slatina. jud. Olt
Corectie %		+10%	-15%	-27%
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	162,80	1.100	1.668	1.660
Corectie %		35%	45%	45%
Corectie		2	3	2
Pret corectat		8	9	8
Deschidere/adancime	14	35	40	14
Dechidere/adancime	1,20	1,11	0,96	0,12
Corectie %		0%	0%	-5%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		8	9	8
Utilitati	Apa, canalizare Curent el, gaze	Posibilitati de rac	Posibilitati de racoi	Posibilitati de racoi
Corectie %		-10%	+10%	+10%
Corectie		1	1	1
Pret corectat		9	10	9
Cea mai buna utilizare	Teren liber	Teren liber	Teren liber	Teren liber
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		9	10	9
Status urban	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		9,3	9,7	9,3
Alte ajustari				
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		9	10	9
Corectie totala neta		4	3	2
Corectie totala neta %		63%	36%	27%
Corectie totala bruta		4	5	6
Corectie totala bruta %		63%	66%	76%
Numar corectii negative		0	1	1
Numar corectii pozitive		3	2	3
Numar elem. similare		9	9	8
Valoare de piata unitara e				9,3 Eur



a proprietatii										
Valoare de piata estimata a proprietatii										1.516 Eur
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita										1.520 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

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 -15%, procent rezultat in urma analizei pietei.



Alber

- 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 35% si - 45% 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 l are suma corectiilor brute cea mai mica, valoarea corectata fiind aproximativ 6.700 Ron, adica 1.520 EURO.

In concluzie , urmare a aplicarii metodei comparatiilor directe se poate estima ca valoarea proprietatii evaluate este de 6.700 Ron, adica 1.520 EUR Valoarea nu contine T.V.A.

Tehnica extractiei

Tehnica extractiei este o varianta a metodei proportiei si anume valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati prin scaderea contributiei constructiei prin costuri si depreciari.

Pentru verificarea rezultatelor obtinute ca valoare a terenului evaluat a fost analizata o tranzactie imobiliara –cu acces la proprietate similar proprietatii de evaluat, asupra carora s-a aplicat metoda extractiei: casa aprox. 108 mp construiti, teren 1.125 mp. Pretul de oferta este de 20.000 euro si s-a considerat un pret de vanzare de 19.000 euro. Constructia a fost estimata prin reconstructie si depreciare la aprox. 9.500 euro

Rezulta ca valoarea unitara a terenului este de 10.500 euro /1.125 mp = 9,33 euro/mp.

Considerand factorii de corectie la valoarea unitara a terenului care a fost tranzactionat fata de valoarea unitara a terenului de evaluat ca fiind:

Nr Elemente de corectie	Factor corectie	Valoare unitara	Valoarea corectata
1 Conditiiile pietei	0%	9,33	9,33
2 Localizare	0%		9,33
3 Suprafata	35%		10,49
4 Acces	0%		10,49
5 Utilitati	0%		10,49
6 Forma teren/Construibil	0%		10,49
7 C.M.B.U.	0%		10,49



Astfel valoarea terenului devine:

$$162,80 \text{ mp} \times 10,49 \text{ Eur/mp} = 1700 \text{ Eur}$$

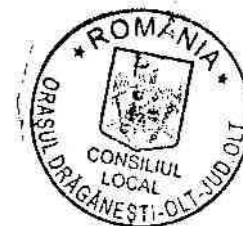


echivalent 7500 lei

Valoarea de piata determinata prin metoda extractiei de pe piata

7.500 lei echivalent 1.700 Eur

Valoarea nu contine T.V.A.



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 logica aplicată 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.

Procesul de evaluare a constat în aplicarea a două metode adecvate proprietății subiect și anume:

- tehnica comparației directe.....6.700 LEI echivalent 1.500 EURO
- tehnica extractiei.....7.500 LEI echivalent 1.700 EURO

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea: se poate concluziona că abordarea prin comparație este cea mai adecvată pentru proprietatea evaluată deoarece în cazul tehnicii comparației directe ofertele sunt luate din piața imobiliară iar la tehnica extractiei nu se poate determina cu acuratețe costul de înlocuire net (CIN) al construcțiilor.

Precizia: abordarea prin comparație utilizează informații din piață și din baza de date a evaluatorului.

Cantitatea de informații: în cadrul abordării prin comparație există cele mai multe date ce pot determina o valoare de piață reală.

Rezultatul final, obținut în urma aplicării a celor două metode enunțate, poate fi o valoare sau un interval de valori, în funcție de datele avute la dispoziție și scopul evaluării. Aceste valori sunt de obicei diferite, iar valoarea finală este obținută în urma unei analize atât a informațiilor cât și a metodelor utilizate.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului **cea mai adecvată metoda este cea a comparației directe, valoarea estimată prin această metoda fiind valoarea adoptată de către evaluator.**



V comparatii = 6.700 Ron (1.520 EURO)

Valoarea nu contine TVA

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

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- piesele desenate anexate si suprafata luata in considerare pe cuprinsul raportului sunt valabile doar in scop informativ si pentru atingerea scopului evaluarii, neputand fi utilizate in alt scop. Evaluatorul nu-si asuma nicio raspundere pentru situatia in care, in urma efectuarii eventualelor masuratori topometrice in vederea intabularii sau pentru orice alte scopuri, suprafata rezultata difera de cea luata in considerare in prezentul raport.



4.4 DETERMINAREA REDEVENȚEI

Conform prevederilor legale "Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea Consiliului Judetean sau a Consiliului Local, astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente", iar durata recuperarii complete este stabilita prin Legea 50/1991, articolul 17, cu mentiunea ca in cazul de fata Consiliul Local al orasului Dragănești Olt a stabilit o perioada de concesiune de numai 5 ani prin HCL 29/27.09.2012.

In conditiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel incat sa asigure numai recuperarea in 5 ani a pretului de vanzare a terenului.

Concesiunea acestui imobil ofera oportunitatea unei exploatare si utilizari viabile a bunului patrimonial, a utilizarii viabile a acestui imobil, vizand astfel marirea substantiala a dezvoltarii economico-sociale a zonei cat si a orasului Dragănești-Olt.

Drept urmare evaluatorul propune o valoare a redevenței anuale, rezultata din impartirea valorii de piata propuse, la 5 ani si la suprafata terenului care face obiectul concesiunii.

Valoarea redevenței anuale astfel obtinuta, va fi actualizata anual cu inflatia. Astfel, nivelul redevenței pentru terenul analizat este de :

Valoare de piata teren 1.520 euro = 6.700 lei

Val de piata teren/mp 41 Lei/mp

Val de piata teren/mp 9,30 Euro/mp

23



Valoare redeventa/an 1.340 Lei/an

Valoare redeventa anuala pentru teren analizat (lei/an/mp) 8,23 lei/an/mp

Valoare redeventa anuala pentru teren analizat (lei/an/mp) 1,86 Euro/an/mp

In opinia evaluatorului valoarea redeventei propusa pentru imobilul in cauza este de 1,86 Euro/an/mp, echivalent 8,23 Lei/an/mp.

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru un bun sau serviciu, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului si se bazează pe ipotezele si conditiile limitative enuntate în raport.

Desi estimările facute s-au bazat pe cercetările si pe informatiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează indeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situatiilor speciale ce pot interveni în tranzactia unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai buna estimare”, a valorii proprietății în conditiile date de definiția Valorii de Piață, așa cum apare ea în Standardele Internationale de Evaluare.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către.

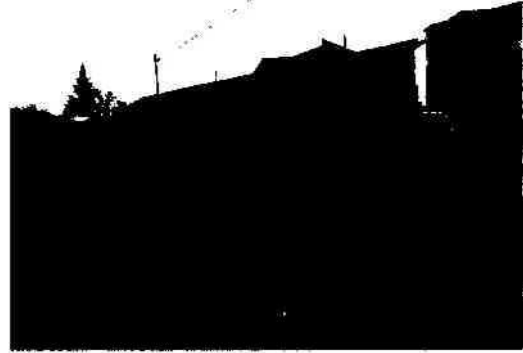
Expert evaluator EPI
Ing. Motoonu Mioara
Membru Titular UNEAR



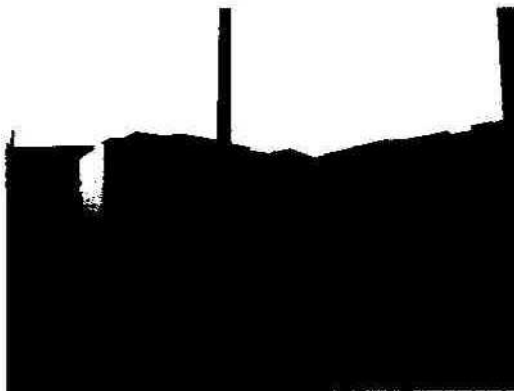
Anexa 1



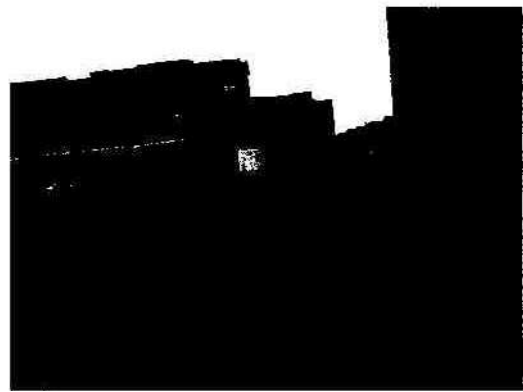
Fatada imobil



Vedere laterala imobil



Vecinatati



Acces la imobil



Vecinatati



Acces la imobil



Anexa 2
Oferte vanzari
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 COMUNCAL DE 65M ; POSIBILITATE DE RACORDARE LA ELECTRICITATE, GAZE; NEGOTIABIL, ROG SERIOZITATE - 6 euro / mp

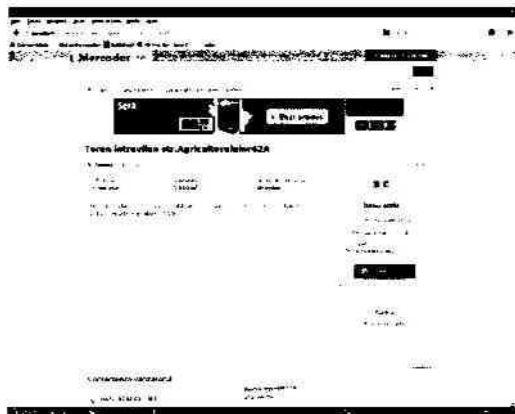


Comparabila 2

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





Anexa 3

Oferta pentru tehnica extractiei

PROPRIETAR VAND CONSTRUCTIE TIP MOARA 108 MP AMPRENTA SOL SI TEREN 1,125 MP CU ACCES LA DRUMUL JUDETEAN DRAGANESTI-OLT - SLATINA SI ACCES LA DRUM COMUNAL; UTILITATI- RACORD CURENT ELECTRIC TRIFAZAT, PUT APA, POSIBILITATE RACORD GAZE ; CLADIREA SE PRETEAZA LA SCHIMBAREA DESTINATIEI SI POSIBILITATE EXTINDERE SUPRAFATA TEREN ; PRET NEGOCIABIL

Rată fixă de la 16 lei pe săptămână.

Teren si constructie Dragănești Olt

Dragănești-Olt · Adăugat la 12.01.5 Martie 2023, Număr anunț: 7648226

20 000 €
Negociabil

Tudor
Anunțator utilizatorului

Contactează vânzătorul:

Telefon
07XX XXX XXX
Arată numărul de telefon

Mapa

Dragănești-Olt

vezi pe hartă

Ofertă de Proprietar

Suprafață: 1.125 m²

PROPRIETAR VAND CONSTRUCTIE TIP MOARA 108 MP AMPRENTA SOL SI TEREN 1,125 MP CU ACCES LA DRUMUL JUDETEAN DRAGANESTI-OLT - SLATINA SI ACCES LA DRUM COMUNAL; UTILITATI- RACORD CURENT ELECTRIC TRIFAZAT, PUT APA, POSIBILITATE RACORD GAZE ; CLADIREA SE PRETEAZA LA SCHIMBAREA DESTINATIEI SI POSIBILITATE EXTINDERE SUPRAFATA TEREN ; PRET NEGOCIABIL





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

HOTĂRĂRE

privind « concesionarea suprafeței de teren de 162,80 mp
situată în str. Dudești, nr.6 - oraș Drăgănești-Olt »

Având în vedere:

- Solicitarea nr. 10391 / 13.02.2012 a S.C. Comarconia S.R.L. – Drăgănești-Olt de concesionare a suprafeței de teren de 162.80 mp, domeniu public, situată în Piața 1 decembrie 1918 a orașului Drăgănești-Olt;
- Documentația de atribuire (studiu de oportunitate, caiet de sarcini, schiță) a suprafeței de teren de 162.80 mp din domeniul public al orașului Drăgănești-Olt;
- Raportul nr. 18147 / 21.09.2012 al Serviciului urbanism, amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt;
- Raportul nr. 18119 / 20.09.2012 al Biroului cadastru din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt;
- Raportul nr. 18146 / 21.09.2012 al Compartimentului juridic din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt;
- Avizele din data de 26.09.2012 ale Comisiilor de specialitate ale Consiliului local al orașului Drăgănești-Olt: Juridică, disciplină și ordine publică, Amenajarea teritoriului și urbanism și Buget, finanțe, contabilitate, I.T.L. ;

În conformitate cu prevederile:

- O.U.G. nr. 54 /2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- art.15 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- art. 36 alin.1, alin.2 lit.c și alin.5 lit.a, art.123 alin.2 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.45 alin.3 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

Art.1. Se aprobă concesionarea suprafeței de teren de 162,80 mp situată str. Dudești, nr.6 (Piața agroalimentară 1 decembrie 1918) - oraș Drăgănești-Olt, în conformitate cu studiul de oportunitate, caietul de sarcini și schița, anexe la prezenta.

Art.2. Concesionarea se va face pe o perioadă de 5 ani, prin licitație publică, iar prețul de pornire al licitației va fi stabilit în urma evaluării terenului, care va fi însușită prin hotărâre de Consiliu local ulterioară.

Art.3. Terenul aparține domeniului public al orașului Drăgănești-Olt, nu a fost revendicat în baza Legilor fondului funciar (Legea nr.18/1991, Legea nr.1/2000, Legea nr.247 /2005), nu a făcut obiectul Legii nr.10/2001 și nici nu face obiectul vreunui litigiu judiciar.

Art.4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se obligă Primarul orașului Drăgănești-Olt, prin intermediul aparatului său de specialitate.

Art.5. Prezenta hotărâre se va comunica :

- Instituției Prefectului Județului Olt;
- Primarului orașului Drăgănești-Olt;
- Serviciului Urbanism, amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt;
- Serviciului Buget, finanțe, contabilitate - ITL din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt;
- Compartimentului achiziții publice din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt.
- Compartimentului juridic-contencios din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt;



Nr. 29 // 27.09.2012

Președinte de ședință,

Consilier local,

Dobre Violeta



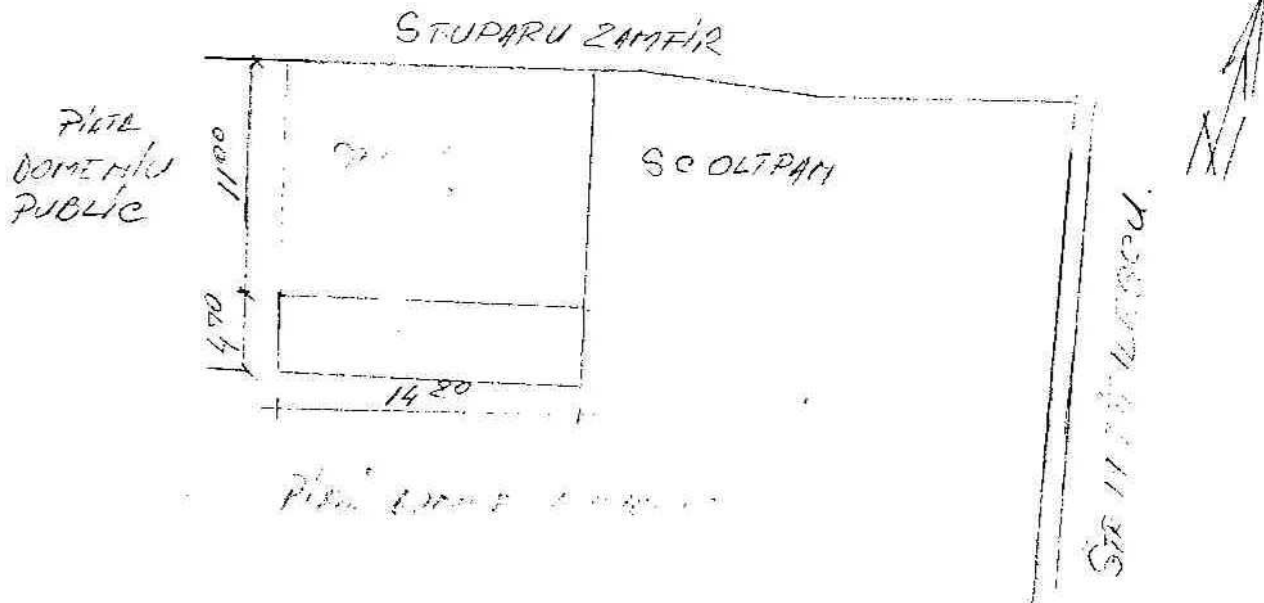
Contrasemnează

Secretarul orașului Drăgănești-Olt

Jr. Jidovu Laurențiu

Adoptată cu 17 voturi pentru dintr-un total de 17 voturi valabil exprimate
în ședința ordinară a Consiliului Local al orașului Drăgănești-Olt

PLAN SITUATIE
ORAS DRAGANESTI-OLT
STRADA JUDEBUI NR.....
TEREN APARTINAND DOMENIULUI PUBLICE
PROPUS.....



VECINATATI:

- N. STUPARU ZAMFIR
- E. SC OLT PAN (COMPLEZIT)
- S. DOMENIU PUBLIC
- V. DRAGANESTI-OLT

INTOCMIT

Sing. Radu Tudor

Sing. Dumitrescu A.

NR. 29 / 27.09.2012

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind concesionarea suprafeței de 162,80 m.p. teren amplasată în piața 1 Decembrie 1918

Obiectul concesiunii

Teren în suprafață de 162,80 m.p. (11,00 x 14,80) amplasat în piața 1 Decembrie 1918 pe care este construit un spațiu comercial.

Terenul face parte din domeniul public al orașului Drăgănești Olt și are ca vecinătăți

N – STUPARU ZAMFIR

S – domeniu public

V – domeniu public

E – domeniu public CONCESIONAT S.C. OLTPAN S.R.L.

Motivația concesiunii

Prin concesionare se atrag bani la bugetul local.

Durata concesiunii

Terenul se concesionează pe o perioadă de 5 de ani.

Prețul concesiunii

Prețul minim / m.p. va fi cel stabilit în baza raportului de evaluare întocmit de persoană autorizată și însușit și aprobat prin hotărâre de consiliul local al orașului Drăgănești Olt.

Modalitatea de concesiune

Conform legislației în vigoare



Întocmit

Ing. Ionel Preoteasa

Nr. 18119 / 20.09.2012



**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



Avand in vedere :

Legea 215/2001 republicata , art 36, alin 2, lit. c – atributii privind administrarea domeniului public si privat al comunei, orasului sau municipiului

Legea 215/2001 republicata ,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.

Suprafata de 162,80mp.face parte din domeniul public al localitatii si este inscrisa la poz 1.8.3. cod identificare 1.5.3. Piata agroalimentara

Precizez ca aceasta suprafata nu a fost revendicata in baza Legilor fondului funciar (Lg. 18/1991, Lg. 1/2000, Lg. 247/2005 si nu a facut obiectul Legii 10/2001)

Intocmit

Sing . Dumitrescu Alexandrina

ROMANIA
JUDETUL OLT
~ PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI - OLT ~

Str. N. Titulescu nr.
150, Tel.-0249465240, Fax 0249465811, e-mail:primadrg@yahoo.com-

Nr. 18146/21.09.2012

COMPARTIMENTUL JURIDIC



RAPORT

Cu privire la proiectul de hotarare privind concesionarea suprafetei de 162,80 mp.situata in Piata 1 decembrie 1918 a orasului Draganesti-Olt

- 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 ,concesionarea sau inchirierea bunurilor proprietate publica si privata a comunelor ,oraselor sau municipiului dupa caz ,in conditiile legii,sustin proiectul de mai sus.

- Mentionez ca acest imobil nu mai 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. 1246.../...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 162,80 mp, situată în orașul Drăgănești-Olt, strada Dudești , Piața 1 Decembrie 1918 , proprietatea noastră.

Menționăm faptul că evaluarea se face în scopul concesionării conform Hotărârii Consiliului Local nr. 29 din 27.09.2012 .

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