



ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT
CONSILIUL LOCAL

str. Nicolae Titulescu, nr.150
tel: 0249465815, fax: 0249465811

site: www.draganesti-olt.ro, e-mail: primaria@draganesti-olt.ro



HOTĂRÂRE

referitoare la « însușirea raportului de evaluare a terenului intravilan în suprafață de 302 mp, situat în str. N. Titulescu, FN aparținând domeniului privat al orașului Drăgănești-Olt »

Având în vedere:

- Raportul de evaluare proprietate imobiliară întocmit de evaluator autorizat MOTOONU MIOARA;

- H.C.L. Drăgănești-Olt nr. 13 / 26.02.2015 privind vânzarea, prin licitație publică, a terenului din domeniul privat al orașului Drăgănești-Olt în suprafață de 302 mp, situat în Drăgănești-Olt, str. N.Titulescu, F.N.;

- Raportul nr.15912/24.04.2017 al Comp. Urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt;

- Avizele din data de 27.04.2017 ale Comisiilor Juridică și de disciplină, Buget, finanțe, contabilitate, Amenajarea teritoriului și urbanism și Învățământ, activități științifice și social-culturale din cadrul Consiliului local al orașului Drăgănești-Olt.

În conformitate cu prevederile:

- art.36 alin.1, alin.2 lit.c și alin.5 lit. b și art.123 alin.3 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.115 alin.1 lit.b și 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. (1) Se însușește raportul de evaluare, anexă la prezenta, a terenului intravilan în suprafață de 302 mp, situat în Drăgănești-Olt, str. N.Titulescu, F.N., aparținând domeniului privat al orașului Drăgănești-Olt, a cărui valoare a fost stabilită la 6.279 lei, fără TVA (4,57 euro / mp, fără TVA).

(2) Se aprobă prețul de vânzare la licitație a imobilului sus-menționat la valoarea de 8.244 lei, fără TVA (6 euro / mp, fără TVA).

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a hotărârii se încredințează Direcția economico-financiară și Serv. urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei orașului Drăgănești-Olt.

Art.3. Hotărârea se va comunica:

- Instituției Prefectului Județului Olt;
- Primarului orașului Drăgănești-Olt;
- Direcției economico-financiare și
- Serv. Urbanism - amenajarea teritoriului;

Nr. 53 // 28.04.2017

Președinte de ședință,
Consilier local,
Lupu Fănel



Contrasemnează
Pentru Secretar U.A.T. Jidovu Laurențiu
Cu atribuții delegate, Jr. Prună Corina

Adoptată cu 15 voturi pentru, 0 împotriva și 0 abțineri dintr-un total de 15 voturi valabil exprimate (16 consilieri locali în funcție) în ședința ordinară a Consiliului Local al orașului Drăgănești-Olt

ANEXA LA HCL NR. 53/28.04.2017

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA

TEREN INTRAVILAN: S = 302 MP



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

BENEFICIAR EVALUARE: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT

VALOARE DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA Teren intravilan S = 302 mp	6.279 LEI echivalent 1.380Eur 4,57 Eur/mp echivalent 20,79lei/mp
Valoarea nu contine TVA	

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

03.04.2017



SCRISOARE DE TRANSMITERE

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



Stimate client,

Urmare a solicitarii dvs, si a contractului de prestari servicii nr. 14618/29.03.2017, am efectuat:

Raportul de evaluare a proprietatii imobiliare – **teren intravilan, in suprafata de 302 mp, situat in orasul Draganesti-Olt, str. N. Titulescu, FN, 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 29.03.2017.

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 = 1.380 Eur (6.279 Ron)**

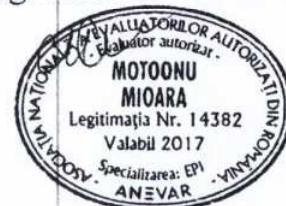
Valoarea de piata propusa a dreptului de proprietate evaluat la data de 03.04.2017 este de 1.380 Eur (6.279 Ron).

VALOARE DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA Teren intravilan S = 302 mp	6.279 LEI echivalent 1.380Eur 4,57 Eur/mp echivalent 20,79lei/mp
Valoarea nu contine TVA	

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

03.04.2017

Cu stima,
ing. Motoonu Mioara



RAPORT DE EVALUARE

DATA EVALUARII: 03.04.2017

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

PROPRIETAR: PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-OLT, JUD. OLT

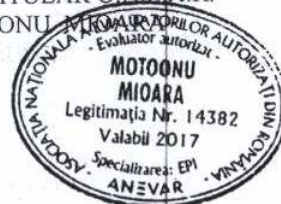
ADRESA PROPRIETAR: DRAGANESTI OLT, STR. N. TITULESCU, NR. 150, JUD. OLT

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



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. 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

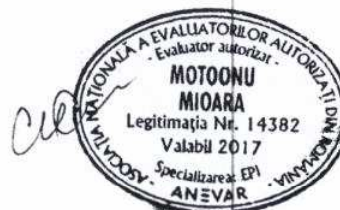
4. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

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. 20



5. ANEXE

Anexa 1 - Fotografii imobil	pag. 21
Anexa 2 - Oferte vanzari	pag. 22
Anexa 3 - Hotarare CL Draganesti-Olt nr. 13/26.02.2015	pag. 24
Anexa 4 - Anexa 1, 2, 3 la HCL 13/26.02.2016	pag. 25
Anexa 5 - Hotararea Consiliului Local Draganesti-Olt nr.4/29.01.2016	pag. 29
Anexa 6 - Anexa la HCL nr. 4/29.01.2016	pag. 30
Anexa 7 - Plan de amplsament si delimitare a imobilului	pag. 31
Anexa 8 - Incheiere de inregistrare in Cartea Funciara nr.34830	pag. 32
Anexa 9 - Extras CF 34830 din 20.04.2016	pag. 33



1. Introducere



1.1. Sinteza Raportului de Evaluare

Data evaluării 03.04.2017

Data inspecției 29.03.2017

Mentionez ca data evaluării este 03.04.2017 (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 302 mp situat în orașul Drăganesti Olt, str. N. Titulescu (fosta Posta), jud. Olt.

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

Destinatarul prezentului raport este PRIMARIA ORASULUI DRAGANESTI-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 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 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 ANEVAR 2016 "Cadrul general – tipul valorii".

Conform standardelor definitia valorii de piata este urmatoarea:

“ Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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. N. Titulescu, terenul facand parte din domeniul privat al orasului Draganesti-Olt. In vecinatate se afla case de locuit, spatii comerciale.

Accesul la proprietate se face auto si pietonal pe drum asfaltat din str. N. Titulescu. Proprietatea are acces la 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 302 mp.

Cursul BNR la data evaluarii 03.04.2017

1 EURO = 4,5501 Ron

Valoarea estimata:

- **abordarea prin piata – 6.279 Ron (1.380 Eur)**

Valoarea de piata pentru imobilul analizat este 6.279 Ron, echivalent 1.380 Eur.

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;
- 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 ANEVAR pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare.

Ing.Motoonu Mioara

(Handwritten signature)



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.

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.

(Handwritten signature)



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 ANEVAR 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 actualizat, 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.

- 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 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 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: 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 dezvoltă 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 usoara crestere a preturilor pentru terenuri, datorata probabil personalului angajat la scutul antiracheta din Caracal si dorintei acestora de a se stabili in zona.

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 sau au folosit oferte din zonele periferice ale mun. Caracal, la care s-au adaugat corectii.

In urma analizei pietei s-au gasit oferte cu preturi cuprinse intre 1 Eur/mp – 7 Eur/mp la vanzari.

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;



- baza de date a evaluatorului;
- buletine informative ANEVAR si IROVAL;
- standarde Profesionale Europene aprobate pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare- Ed. Romana : ANEVAR si IROVAL;
- Standardele ANEVAR de Evaluare 2016

Documentele proprietatii:

- Hotararea Consiliului Local Draganesti-Olt nr. 13/26.02.2015;
- Anexa 1, 2, 3 la HCL 13/26.02.2016;
- Hotararea Consiliului Local Draganesti-Olt nr. 4/29.01.2016;
- Anexa la HCL nr. 4/29.01.2016
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- Incheiere de inregistrare in Cartea Funciara nr. 34830;
- Extras CF 34830 din 29.04.2016;

3. Prezentarea datelor



3.1. Date generale

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

- Teren intravilan, suprafata utila 302 mp, deschidere 6,70 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 29.03.2017 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 Draganesti-Olt nr. 13/26.02.2015;
- Anexa 1, 2 si 3 la HCL 13/26.02.2015
- Hotararea Consiliului Local Draganesti-Olt nr. 4/29.01.2016.



- Anexa la HCL nr. 4/29.01.2016
- Plan de amplsament si delimitare a imobilului;
- Incheiere de inregistrare in Cartea Funciara nr. 34830;
- Extras CF 34830 din 29.04.2016.

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

Datele folosite privind suprafata de teren au fost extrase din Anexa 1 la Partea I a Extrasului de Carte Funciara pentru Informare nr. 34830/29.04.2016 si planul de amplasament si delimitare din documentatia cadastrala avizata de catre OCPI – Olt in data de 03.05.2016

3.3. Descrierea zonei,vecinatatii

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

Ca si amplasament se afla in apropiere de sediul “Asistentei sociale” Draganesti-Olt.



3.4. Descrierea amplasamentului

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

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

Imobilul nu este asezat in zona cu risc de alunecari de teren sau in zona inundabila.

Terenul are categorie de folosinta intravilan, suprafata 302 mp, are acces la toate utilitatile orasului Draganesti-Olt, cu deschidere 6,70 m la str. N. Titulescu, numar cadastral 52793, fiind delimitat de urmatoarele vecinatati: N- Teodorescu Florin, E- Alee Acces, teren Primarie, S- Str. N. Titulescu, teren Primarie, V-teren Primarie, Cirjan Nicusor.

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 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 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:

Cia



- 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 liber.

4.2. Abordari in evaluare

Pentru estimarea valorii unei proprietati imobiliare, standardele ANEVAR accepta trei abordari. Cele trei abordari acceptate de standardele ANEVAR 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 ANEVAR.



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.

Deși vanzarile sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de pret pentru loturi similare, care concureaza cu terenul evaluat, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere 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 între 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 zonarea;
- 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.

Elementele de comparatie ce stau la baza aplicarii acestei metode, necesare pentru identificarea diferentelor între proprietati, sunt :

- drepturile de proprietate;



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



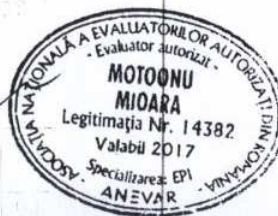
Efectuarea analizei comparative presupune următoarele etape

- 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 prețul 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 atașate la raport (informațiile au fost obținute de pe site-uri de specialitate).

Abordarea prin comparația vânzătorilor – teren

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta Eur (rotunjit)	1.380	8.040	940	9037
Suprafața mp	302	1.340	940	1.291
Deschidere m	6,70	30	20	48
Valoare oferta Eur/mp (rotunjit)	4,6	6	1	7
Discount negociere		-20%	20%	-20%
Valoare oferta-tranzacție Eur corectată		4,8	1,20	5,60
Elemente de comparație				



Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		4,80	1,20	5,60
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		4,80	1,20	5,60
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		4,80	1,20	5,60
Conditii de piata	curent	curent	curent	curent
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		4,80	1,20	5,60
Localizare	Str.N. Titulescu Draganesti-Olt	Draganesti-Olt, str. G-ral Teiusanu Jud. Olt	Draganesti-Olt, jud. Olt	Draganesti-Olt, str. N. Titulescu, jud. Olt
Corectie %		15%	50%	10%
Corectie		0,72	0,6	0,56
Pret corectat		5,52	1,80	6,16
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Corectie%		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		5,52	1,80	6,16
Suprafata	302	1.340	940	1.291
Corectie %		25%	20%	25%
Corectie		1,38	0,36	2,46
Pret corectat		6,90	2,16	7,70
Deschidere/adancime	6,70	30	20	48
Dechidere/adancime		0,67	0,43	1,78
Corectie %		-20%	0%	-30%
Corectie		-1,38	0	-2,31
Pret corectat		5,52	2,16	5,39
Utilitati	Apa, canalizare Curent el, gaze nebransate	Posibilitati de racordare	Fara utilitati	Contracte bransare electr., apa, canal
Corectie %		-20%	20%	-15%
Corectie		-1,10	0,43	-0,80
Pret corectat		4,42	2,59	4,58
Cea mai buna utilizare	Teren liber	Teren liber	Teren liber	Teren liber
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		4,42	2,59	4,58
Status urban	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		4,42	2,59	4,58



Alte ajustari				
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		4,42	2,59	4,58
Corectie totala neta		0	1	-1
Corectie totala neta %		-8%	116%	-18%
Corectie totala bruta		5	1	5
Corectie totala bruta %		96%	116%	93%
Numar corectii negative		2	0	2
Numar corectii pozitive		2	3	2
Numar elem. similare		8	9	8
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii				4,58 Eur
Valoare de piata estimata a proprietatii				1.383 Eur
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita				1.380 Eur

Nota

- S-a aplicat un discount de negociere de -20% pentru comparabilele 1 si 3, iar pentru comparabila 2 un discount de +20%, procent rezultat in urma analizei pietei.
- S-au aplicat ajustari intre +10% - +50% pentru localizare, procente rezultate din amplasamente inferioare ale comparabilelor.
- Pentru suprafata s-au aplicat ajustari intre 30% - 40% in functie raportul dintre suprafata subiect si suprafata comparabilei.
- Ajustarile pentru deschidere au fost intre -20% si -30%, procente rezultate din comparatia raportului deschidere/adancime.
- La utilitati s-au aplicat ajustari de: -20% la comparabila 1, +20% la comparabila 2 si -15% la comparabila 3, proprietatea subiect fiind debransata de la 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 3 are suma corectiilor brute cea mai mica, valoarea corectata fiind aproximativ 6.279 Ron, adica 1.380 EURO.

In concluzie , urmare a aplicarii metodei comparatiilor directe se poate estima ca valoarea proprietatii evaluate este de 6.279 Ron, echivalent a 1.380 EUR.



4.3. RECONCILIAREA VALORILOR

Prin reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari de evaluare, pentru a avea siguranta ca datele disponibile, tehnice, analitice, rationale si logica aplicata au condus la judecati consistente.

In estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare "Teren intravilan", s-au folosit informatii de pe piata si de la Primaria orasului Draganesti-Olt. Toate calculele matematice cuprinse in prezenta lucrare au fost verificate.

In urma analizarii valorilor obtinute in raportul de evaluare prin prisma celor prezentate, in opinia evaluatorului valoarea de piata estimata a proprietatii imobiliare este valoarea obtinuta prin abordarea prin piata.

Valoarea de piata opinata prin aceasta abordare fiind relevanta in cazul activelor tranzactionabile pe piata sau in cazul in care starea activului evaluat este apropiata de starea altor active asemanatoare tranzactionate pe piata sau care urmeaza a fi tranzactionate pe piata la nivel de analiza a ofertelor de vanzare.

Alegerea valorii finale se bazeaza pe faptul ca, in concordanta cu scopul evaluarii, datele de piata sunt cele mai concludente. A fost selectata valoarea estimata prin abordarea prin piata ca fiind cea mai adecvata.

In aceste conditii, cea mai adecvata metoda este cea a comparatiei directe, valoarea estimata prin aceasta metoda fiind valoarea adoptata de catre evaluator.

V comparatii = 6.279 Ron (1.380 EURO)

Valoarea raportata 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 au fost extrase din Anexa 1 la Partea I a Extrasului de Carte Funciara pentru Informare nr. 34830/29.04.2016 si planul de amplasament si delimitare din documentatia cadastrala avizata de catre OCPI - Olt in data de 03.05.2016, 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 pentru orice alte scopuri, suprafata rezultata difera de cea luata in considerare in prezentul raport.



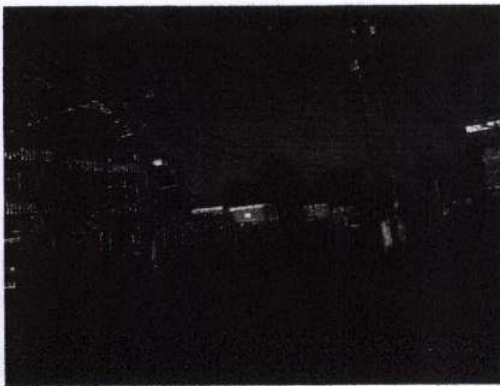
Anexa 1



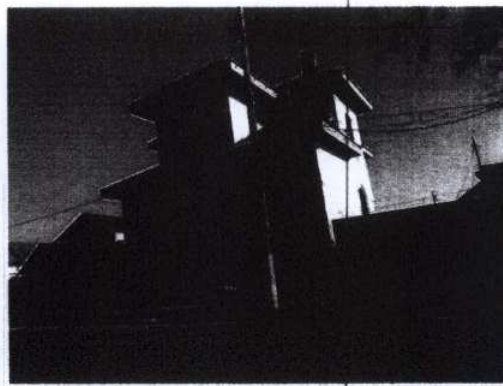
Vecinatati



Vecinatati



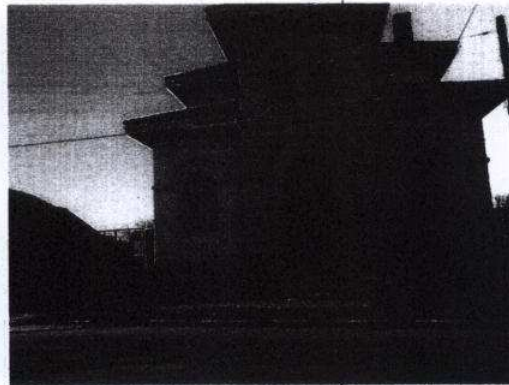
Vecinatati



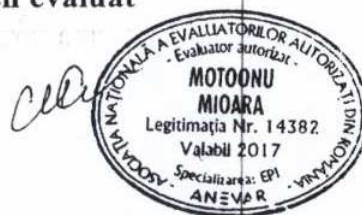
Teren evaluat



Teren evaluat



Teren evaluat



Teren evaluat

Teren evaluat

Anexa 2

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

Proprietatea comparabila 1

Teren intravilan

Suprafata 1.340 mp

Acces asfalt

Utilitati: posibilitati de racordare, racord electricitate

Localizare : Draganesti-Olt, str. G-ral Teiusanu

Pret oferta 6 EUR/mp

Tel. 0349 882 197

Proprietatea comparabila 2

Teren intravilan – Contract vanzare cumparare nr. 346/08.03.2017

Suprafata 940 mp

Acces asfalt

Utilitati: fara utilitati

Localizare : Draganesti-Olt, jud. Olt

Pret oferta 1 EUR/mp

Proprietatea comparabila 3

Teren intravilan

Suprafata 1.291 mp

Acces: asfalt

Utilitati: contract utilitati (apa, canalizare, electricitate)

Localizare : Draganesti-Olt, str. N. Titulescu, jud. Olt

Pret oferta 7,00 EUR/mp

Tel:0720 624 362



Comparabila 1

www.multicase.ro/vanzare-teren-draganesti-olt-draganesti-olt-olt_11706704

Preț Min: € Preț Max: €

Anunțuri Imobiliare

- Alba
- Arad
- Argh
- Bacău
- Bihor
- Bistrița Nașod
- Botoșani
- Brașov
- București
- Buzău
- Cluj-Napoca
- Constanța
- Covasna
- Dâmbovița
- Dolj
- Galați

Vanzare Teren Drăgănești-Olt, 8000 €

20 Marie 2017

Preț Vanzare: 8000 €

Suprafața Teren: 1340 m²

Telefon: 0349882197

Vand loc de casa la strada principala, 1340m2 situat in draganesti -olt sat comani, strada general tehasanu, racordat la energie electrica (trifazic) cu posibilitate de conectare la rețeaua de gaze, cablu, apa..., suprafata totala: 1340

Apartment Titan 30000 €

Apartment Vatra Lumineasa 90000 €

Esti PARTICULAR?

PUBLICITATEA ACUM
pe 15 site-uri

Comparabila 2

Contract vanzare cumparare nr. 346/08.03.2017 eliberat de SPN Ruscu Rodica si Nicolae Oana Luiza

Comparabila 3

www.Teren Intravilan Draganesti Olt

Securizat | https://www.ob.ro/oferta/teren-intravilan-draganesti-olt-1291-mp-ID6886W.html#490a6da011

Munceste in Germania fara riscuri. Fara comisiune, fara intermediari!

9 000 €

Negociabil

Casa de cărămidă cu 2 etaje deja construită.

Tron de lemn

0720 624 382

Drăgănești-Olt, județ Olt
Vezi pe harta

Teren intravilan Drăgănești Olt, 1291 mp

Drăgănești-Olt, județ Olt Adăugat La 22:11, 14 martie 2017. Număr anunț: 120259949

Anunțurile utilizatorului

Accept

Arăstă o altă funcție a browser-ului. Continuarea navigării implică acceptarea lor. Afia mai multe detalii.

https://www.ob.ro/oferta/user/1158/

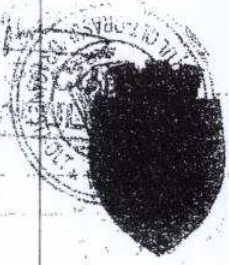




ROMANIA
JUDEȚUL OLT
ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT
CONSILIUL LOCAL

str. Nicolae Titulescu, nr.150
tel: 0249465815, fax: 0249465811

site: www.draganesti-olt.ro, e-mail: primaria@draganesti-olt.ro



HOTĂRÂRE

privind vânzarea, prin licitație publică, a terenului din domeniul privat al orașului Drăgănești-Olt în suprafață de 302 mp, situat în Drăgănești-Olt str. N.Titulescu, f.n.

Având în vedere:

- Adresa nr.12493/20.01.2015 a d-nei Buzatu Anica;
- Raportul nr.14803/20.02.2015 al Compartimentului Urbanism – amenajarea teritoriului;
- Raportul nr.14804/20.02.2015 al Compartimentului cadastru;
- Raportul nr.14805/20.02.2015 al Compartimentului juridic din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt;
- Avizele din datele de 24.02.2015 și 25.02.2015 ale Comisiilor Amenajarea teritoriului - urbanism, Juridică - disciplină și Buget, finanțe, contabilitate din cadrul Consiliului local al orașului Drăgănești-Olt.

În conformitate cu prevederile:

- art. 123 alin.1 și 2 din Legea nr. 215 / 2001, republicată, administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 36 alin.1, alin.2 lit.c, 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. Se aprobă vânzarea, prin licitație publică, a suprafeței de teren de 302 mp, situat în domeniul privat al orașului Drăgănești-Olt în str. N.Titulescu f.n., în conformitate cu studiul de oportunitate, caietul de sarcini și schița, anexele nr.1-3 care fac parte integrantă din prezenta.

(2) Terenul face parte din domeniul privat și orașului Drăgănești-Olt fiind înscris la Cap. III – terenuri conform art.26 din Legea nr.18/1991 - poziția nr.10, nu a fost revendicat în temeiul legilor fondului funciar, nu a făcut obiectul Legii nr. 10/2001 și nici nu se află în vreo instanță judiciară.

Art.2. Prețul de pornire al vânzării la licitație a terenului va fi stabilit în urma însușirii, prin hotărâre de consiliu local, la o dată ulterioară a raportului de evaluare a imobilului.

Art.3. (1) Se aprobă dezlipirea suprafeței de teren de 302 mp.

(2) Cheltuielile ocazionate de dezlipirea terenului sus menționat, perfectarea notarială a vânzării-cumpărării și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege se vor susține de achizitorii / cumpărătorii imobilului - teren.

Art.4. Se împuternicește Primarul orașului Drăgănești-Olt, sau o persoană delegată expres de acesta, să semneze în fața notarului public contractul de vânzare-cumpărare al terenului.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a hotărârii se încredințează Primarul orașului Drăgănești-Olt și Direcția economico-financiară din cadrul Primăriei orașului Drăgănești-Olt.

Art.6. Hotărârea se comunică:

- Instituției Prefectului - Județul Olt;
- Primarul orașului Drăgănești-Olt;
- Direcției economico-financiare - Compartiment achiziții publice, Compartiment Urbanism – amenajarea teritoriului, Compartiment Cadastru și Compartiment Juridic-contencios din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt;

Nr. 13 / 26.02.2015

Președinte de ședință,
Consilier local,
Prof. Stan Ilon



Contrasemnează
Secretarul orașului Drăgănești-Olt
Jr. Jidovu Laurențiu

Adoptată cu 13 voturi pentru, 0 împotriva și 2 abțineri dintr-un total de 15 voturi valabil exprimate (17 consilieri locali în funcție) în ședința ordinară a Consiliului Local al orașului Drăgănești-Olt.

STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind vânzarea terenului în suprafață de 302,00 m. p. din domeniul privat al orașului Drăgănești Olt amplasat pe strada N. Titulescu nr. fără număr

Obiectul vânzării

Teren în suprafață de 302,00 m. p. din domeniul privat al orașului Drăgănești Olt amplasat pe strada N. Titulescu nr. fără număr

Terenul are ca vecinătăți

- N - teren domeniul privat al orașului Drăgănești Olt
- S - alee acces
- E - Teodorescu Florin
- V - strada N. Titulescu



Motivația vânzării

Se atrag bani la bugetul local.

Prețul vânzării

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



Modalitatea de vânzare

Licitatie publică

PRIMAR

Ing. Pantelie Rotaru

ANEXA LA H.C.L.

Caiet de sarcini privind vanzarea prin licitatie publica a unui teren din domeniul privat al orasului Draganesti Olt situat in strada N. Titulescu nr. fara numar

1. Informatii generale privind obiectul vanzarii.

1.1. Descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie vandut.

- teren in suprafata de 302,00 m.p.
- terenul are urmatoarele vecinatati :
 - N – teren domeniul privat al oraşului Drăgăneşti Olt
 - S – alee acces
 - E - Teodorescu Florin
 - V- strada N. Titulescu



1.2. Destinatia bunului ce face obiectul vanzarii.

- cumparatorul va folosi terenul pentru curți- construcții

2. Condițiile de valabilitate pe care trebuie sa le indeplineasca ofertele.

2.1. Ofertele se depun la registratura primariei Draganesti Olt, aflata in strada N. Titulescu nr. 150 pana in data de _____ ora _____ iar sedinta de deschidere a ofertelor va fi in data de _____ ora _____

2.2 Ofertele depuse dupa termenul prevazut la punctul 2.1 nu se vor lua in considerare.

2.3. Ofertele se depun in doua plicuri inchise si sigilate, unul interior si unul exterior limba de redactare fiind româna.

Plicul interior va contine oferta propriu-zisa iar pe plic se va specifica numele ofertantului si adresa.

Plicul exterior va contine date despre ofertant, declaratia de participare la licitatie semnata de ofertant, dovada achitarii garantiei si a taxei de participare, plicul cu oferta propriu-zisa precum si dovada ca nu are datorii la bugetul local al orasului Draganesti Olt.

Garantia de participare la licitatie este de _____ lei iar taxa de participare de _____ lei.

Plicul exterior va purta mentiunea a nu se deschide inainte de _____ data de _____ ora _____

Daca ofertantul este societate comerciala plicul exterior va contine si urmatoarele documente:

- actul constitutiv al societatii;
- certificatul de inregistrare la oficiul registrului comertului;
- bilantul contabil pe ultimul an vizat de directia generala a finantelor;

3.4. Fiecare participant poate depune doar o singura oferta.

4. Nu pot participa la licitatie persoane fizice sau juridice care au debite restante la bugetul local sau sunt in litigiu cu primarul sau consiliul local Draganesti Olt



5. Garantia de participare se va restitui in termen de cinci zile de la depunerea unei solicitari scrise tuturor persoanelor fizice sau juridice ale caror oferte au fost admise la licitatie dar nu au fost declarate castigatoare.

6. Castigatorul licitatiei va achita integral pretul terenului, care va fi identic cu cel din oferta declarata castigatoare, odata cu incheierea contractului de vanzare -- cumparare, dar nu mai tarziu de 5 (cinci zile) de la data finalizarii licitatiei.

7. Procesul verbal de predare -- primire a terenului, act care va consfinti trecerea efectiva a acestuia din proprietatea orasului Draganesti Olt in proprietatea cumparatorului (castigatorul licitatiei) se va intocmi si semna de catre reprezentatii legali ai celor doua parti numai dupa ce se va face dovada achitarii integrale a pretului terenului.

8. Caietul de sarcini se pune la dispozitia oricarei persoane fizice sau juridice interesate contra sumei de 10 lei.

INTOCMIT

Ing. Ionel Protcasa





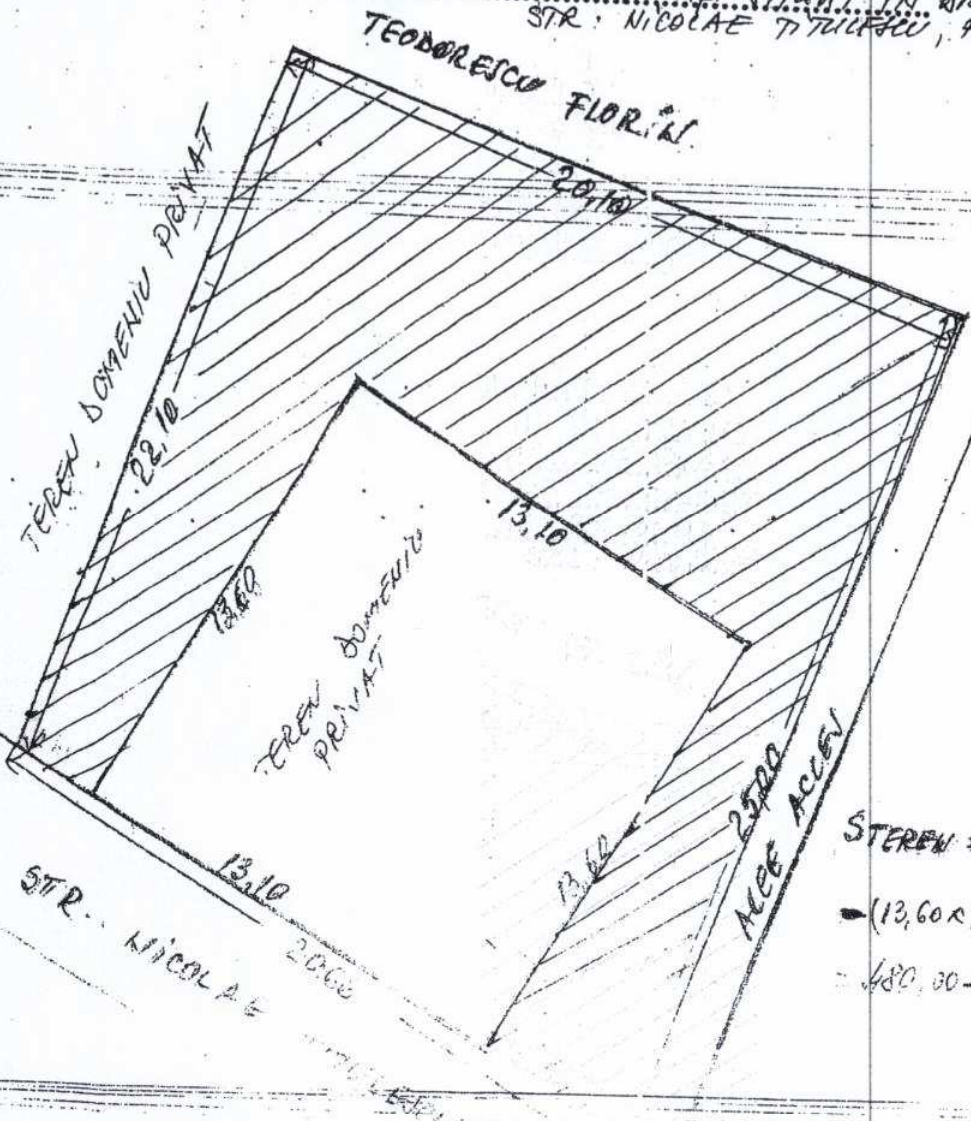
ROMANIA
JUDETUL OLT
ORASUL DRAGANESTI-OLT
PRIMARIA

COMPARTIMENTUL CADASTRU
str. Nicolae Titulescu nr. 150 tel: 0249465240; fax: 0249465811
site: www.draganesti-olt.ro, e-mail: primaria@draganesti-olt.ro



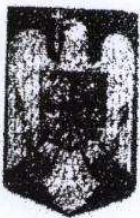
Nr...../..... 2015

SCHITA AMPLASAMENT
ANEXA LA PROIECTUL DE HOTARARE PRIVIND
VANZAREA PRIN LICITATIE PUBLICA, A TERENULUI
DIN DOMENIU PRIVAT AL ORASULUI DRAGANESTI-OLT
IN SUPRATAFA A E 302.03 MP. SITUAT IN DRAGANESTI-OLT
STR. NICOLAE TITULESCU, FARA NUMAR



$$\begin{aligned} \text{STEREN} &= \frac{22,10 + 25,00}{2} \times \frac{20,66 + 20,10}{2} \\ &= (13,60 \times 13,10) = \\ &= 178,00 - 148,00 = 302,00 \text{ mp} \end{aligned}$$

VECINATATI: N. 10...
S. 12...
P. 11...
V. 13...



ROMANIA
JUDEȚUL OLT
ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT
CONSILIUL LOCAL

str. Nicolae Titulescu, nr.150
tel: 0249465815, fax: 0249465811

site: www.draganesti-olt.ro, e-mail: primaria@draganesti-olt.ro



HOTĂRĂRE

referitoare la «aprobarea inventarului actualizat al domeniului privat al Orașului Drăgănești-Olt»

Având în vedere:

- Raportul nr. 12761/25.01.2016 al Serv. urbanism-amenajarea teritoriului;
- Avizele din data de 27.01.2016 ale Comisiilor Amenajarea teritoriului și urbanism și Juridică și de disciplină din cadrul Consiliului local al orașului Drăgănești-Olt;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 213 / 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- art.555 și următoarele Lege nr. 287 / 2009 privind Codul civil;
- art.10, art.36 alin.2 lit. c, art. 123 alin.1 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare

În temeiul art.45 alin.3, art.115 alin.1 lit.b din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI DRĂGĂNEȘTI-OLT

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă inventarul actualizat al domeniului privat al Orașului Drăgănești-Olt, în conformitate cu anexa care face parte integrantă din prezenta.

(2) Orice altă prevedere contrară prezentei își încetează aplicabilitatea.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Serv. urbanism-amenajarea teritoriului și Comp. cadastru din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt.

Art.3. Hotărârea se va comunica:

- Instituției Prefectului Județului Olt;
- Primarului orașului Drăgănești-Olt;
- Serv. urbanism-amenajarea teritoriului;
- Comp. cadastru și
- Serv. buget, finanțe, contabilitate din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt

Nr. 4 / 29.01.2016

Președinte de ședință,
Consilier local,
Mircea Domi

Contrasemnează
Secretarul orașului Drăgănești-Olt
Jr. Jidovu Laurențiu

Adoptată cu 13 voturi pentru, 0 împotriva și 0 abțineri dintr-un total de 13 voturi valabil exprimate
(16 consilieri locali în funcție) în ședința ordinară a Consiliului Local al orașului Drăgănești-Olt

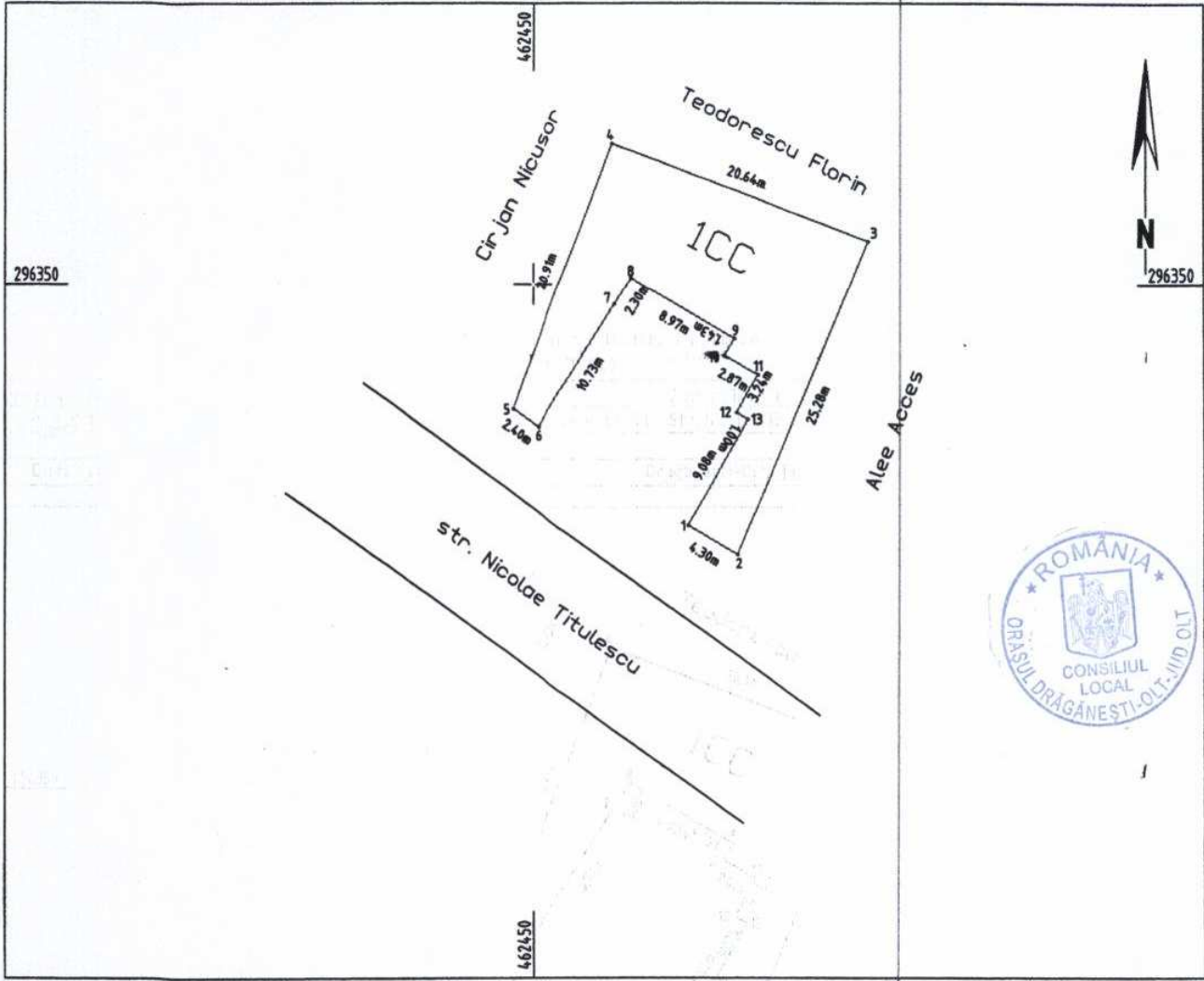


	si completata prin Legea 175/2004				
8	Teren Locuinte TIP	Str. N. Titulescu Str. Foisor	N. Domeniu Public E. Str. N. Titulescu S. Str. Foisor V. Domeniu Public (parcare)	2847,73 mp.	
9	Teren Locuinte TIP	Str. N. Titulescu Str. Morii	N. Cirjan Nicusor D.G.O.L. E. Trasnea Ctin, D.G.O.L S. Str. Morii V. Str. N. Titulescu	501,00	501,00mp. Concesionat S.C. Distrigaz
10	Teren Posta Veche	Str. N. Titulescu,	N. Domeniu privat (ocupat de Dinca Ioana E. Teodorescu Vasile S. Alee (Primarie) V. Str. N. Titulescu	480,00	constructia Buzatu Traian
12	Teren Str. Salciilor	Str. Salciilor paralela cu Str. Parcului	N. Str. Salciilor E. Marinescu Aurel S. Str. Parcului V. Str. Siiului	5000,00	Propus spatiu verde
13	Teren intravilan	Str. N. Titulescu	N. Apatean Paula E. Str. N. Titulescu S. Str. Foisor V. Apatean Paula	83,00	41,30 mp. concesionat S.C. Glombea S.R.L
14	Teren Str. N. Titulescu	Str. N. Titulescu	N. Dinca Ioana E. Str. Pieti S. Teren Posta Veche (domeniu privat), Teodorescu Florin V. Str. N. Titulescu	331,00	Ocupat de Dinca Ioana fara acte
15	Teren Str. Bujorului	Str. Bujorului	N. Str. Bujorului E. Motroc Ionita S. Mihalache Elena V. Mihalache Sorin	322,00	Constructia Romsilava
16	Teren Str. Bujorului	Str. Bujorului	N. Str. Bujorului E. Minulescu	125,00	Ocupat de Minulescu



Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1 : 500

Nr. cadastral 2873	Suprafata masurata a imobilului (mp) 302	Adresa imobilului Or. Draganesti-Olt, Str. Nicolae Titulescu, intravilan, jud. Olt
Carte Funciara nr.	UAT	Draganesti-Olt, jud. Olt



Nr. parcela	Categ. de folos.	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
1	Cc	302		neimprijmit
Total		302		

DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului= 302 mp
Suprafata din act= 302 mp

Executant: CATANA Robert Laurentiu
Confirm executarea masuratorilor si corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea terenului.

Semnatura si stampila

Confirm introducerea imobilului in baza de date cadastrale si atribuirea numarului cadastral.

Semnatura si parafa

Stampila BCPI

Data:.....



ANCP
AGENCIJA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară OLT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina

Dosarul nr. 34830/29-04-2016

INCHEIERE Nr. 34830

REGISTRATOR Din Maria

ASISTENT REGISTRATOR Firica Clara Mirela

Asupra cererii introduse de CONSILIUL LOCAL DRAGANESTI-OLT domiciliat in Romania, Jud. OLT, Loc. Draganesti-Olt, Str. NICOLAE TITULESCU, Nr. Postal 150 privind prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara , in baza:

- act administrativ nr. HOTARARE NR. 4/29-01-2016 emis de CONSILIUL LOCAL DRAGANESTI OLT, Anexa inventar a bunurilor care apartin domeniului privat al orasului DRAGANESTI OLT; fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, pentru serviciul avand codul 211,

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 52793, inscris in cartea funciara 52793 UAT Draganesti-Olt;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE domeniu privat mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **ORASUL DRAGANESTI OLT**, sub B.1 din cartea funciara 52793 UAT Draganesti-Olt;

Prezenta se va comunica partilor:

PFA Catana Laurentiu Robert mandatar al proprietarului.

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data soluționării,
06-05-2016

MARIA DIN
REGISTRATOR
(parafa și semnătura)

Asistent-registrator,
Firica Clara Mirela

(parafa și semnătura)

*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

FIRICA CLARA MIRELA
ASISTENT REGISTRATOR
PRINCIPAL



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară OLT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina

Nr.cerere	34830
Ziua	29
Luna	04
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Draganesti-Olt, Strada Nicolae Titulescu, nr. 213C

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	52793	302	-

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
34830 / 29.04.2016		
Act administrativ nr. HOTARARE NR. 4, din 29.01.2016, emis de CONSILIUL LOCAL DRAGANESTI OLT, Anexa inventar a bunurilor care apartin domeniului privat al orasului DRAGANESTI OLT		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1) ORASUL DRAGANESTI OLT		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



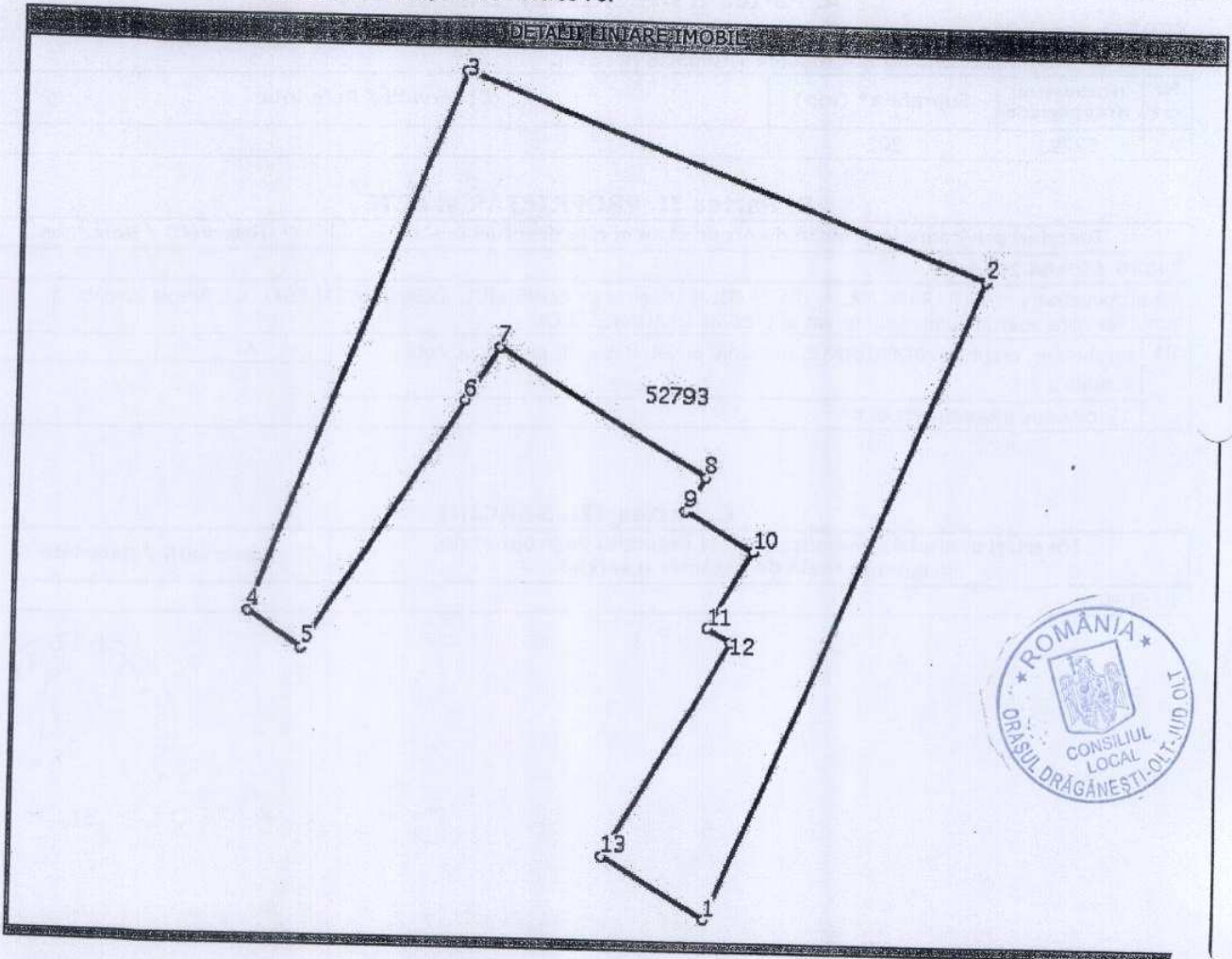
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Draganesti-Olt, Strada Nicolae Titulescu, nr. 213C

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
52793	302	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	302	-	-	-	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	25,3
2	3	20,6
3	4	20,9
4	5	2,4
5	6	10,7
6	7	2,3
7	8	9,0
8	9	1,4
9	10	2,9
10	11	3,2
11	12	1,0
12	13	9,1

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
13	1	4,3

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211,

Data soluționării,
06/05/2016

Asistent-registrator,
CLARA MIRELA FIRICA

Referent

Data eliberării
09/05/2016

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

FIRICĂ CLARA MIRELA
ASISTENT REGISTRATOR
PRINCIPAL

Președinte de ședință,
Consilier local
Lupu Fănel

(semnătură)



Contrasemnează,
Pentru Secretar U.A.T. Jidovu Laurențiu
Cu atribuții delegate, Jr. Prună Corina

(semnătură)