



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**

**privind reanalizarea H.C.L. Drăgănești-Olt nr. 94 / 31.07.2019 și scoaterea la vânzare a suprafeței de teren din domeniul privat în suprafață de 3200 mp, situată în intravilanul orașului Drăgănești-Olt, în str. N. Titulescu, nr.5**

**Având în vedere:**

- Solicitarea nr. 23742 / 17.07.2019 a S.C. SIBO S.R.L. - Slatina de cumpărare a suprafeței de teren din incinta fostei tăbăcării din str. N. Titulescu, nr.5 ;
- Adesa nr. 28713 / 04.10.2019 a Instituției Prefectului Județul Olt;
- Adresa M.D.R.A.P. nr. 31713 / 15.11.2019 privind interpretarea prevederilor art.363 și 364 din O.U.G. nr. 57 / 2019;
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Drăgănești-Olt nr.34102/18.12.2019;
- Raportul nr. 34103/18.12.2019 al Serviciului Urbanism – amenajarea teritoriului;
- Raportul nr. 34105/18.12.2019 al Compartimentului juridic din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt;
- Avizele din data de 20.12.2019 și 23.12.2019 ale Comisiilor Buget, finanțe, contabilitate, Amenajarea teritoriului și urbanism și Juridică și de disciplină din cadrul Consiliului local al orașului Drăgănești-Olt.

**În conformitate cu prevederile:**

- art. 363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 1650 și următoarele din Legea nr. 287 / 2009 privind Codul civil;
- art.129 alin.2 lit.c și alin.6 lit.b din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

**În temeiul** art.139 alin.2, art. 196 alin.1 lit.b din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

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

**Art.1.** (1) În urma reanalizării H.C.L. Drăgănești-Olt nr. 94 / 31.07.2019, se aprobă scoaterea la vânzare, prin licitație publică, a suprafeței de teren de 3200 mp din acte (3130 mp din măsurători), situată în intravilanul orașului Drăgănești-Olt, str. N. Titulescu, nr.5 în conformitate cu schița, anexa nr.1 la prezenta.

(2) Terenul este înscris în C.F. nr. 50489 Drăgănești-Olt și Inventarul domeniului privat la Cap. Terenuri construcții Cooperativa de meșteșugari – poziția nr. 1, nu a fost revendicat în temeiul legilor fondului funciar, nu a făcut obiectul Legii nr. 10/2001, nu se află în vreun litigiu judiciar, este însă grevat de existența unor construcții C1 – C7 ce aparțin S.C. SIBO S.R.L. - Slatina.

**Art.2.** (1) Se însușește raportul de evaluare, anexa nr.2 la prezenta, aferent terenului intravilan în suprafață de 3200 mp, situat în Drăgănești-Olt, str. N. Titulescu, nr.5, a cărui valoare a fost stabilită la 30.000 lei, fără TVA ( 2 euro / mp, fără TVA).

(2) Se aprobă prețul de pornire a vânzării, prin licitație, a suprafeții de teren sus-menționate la valoarea de 184.000 lei, fără TVA, adică valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare la nivelul de 30.000 lei, fără TVA și valoarea de inventar a imobilului la nivelul de 184.000 lei, fără TVA.

(3) Cheltuielile ocazionate de perfectarea notarială a vânzării-cumpărării și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege se vor suporta de cumpărătorul imobilului - teren.

**Art.3.** (1) 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.

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

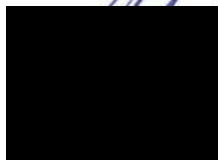
**Art.4.** Ducerea la îndeplinire a hotărârii se încredințează Primarul orașului Drăgănești-Olt, prin Direcția economico-financiară, Serv. urbanism-amenajarea teritoriului și Comp. juridic-contencios din cadrul Primăriei orașului Drăgănești-Olt.

**Art.5.** Hotărârea se comunică:

- Instituției Prefectului - Județul Olt ;
- Primarul orașului Drăgănești-Olt ;
- Direcției economico-financiare, Serv. urbanism - amenajarea teritoriului și Comp. juridic-contencios din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt și
- S.C. SIBO S.R.L. - Slatina.

**Nr. 129 // 23.12.2019**

**Președinte de ședință,  
Consilier local,  
Fieraru Gheorghe**



**Contrasemnează  
Secretarul orașului Drăgănești-Olt  
In. Iidovu Laurentiu Adrian**



**Adoptată cu 14 voturi pentru, 0 împotriva și 1 abținere dintr-un total de 15 voturi valabil exprimate ( 17 consilieri locali în funcție ) în ședința ordinară a Consiliului Local al orașului Drăgănești-Olt**

# PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

Scara 1:500 Anexa nr.1 la H.C.L. Drăgănești-Olt nr. 129 /23.12.2019

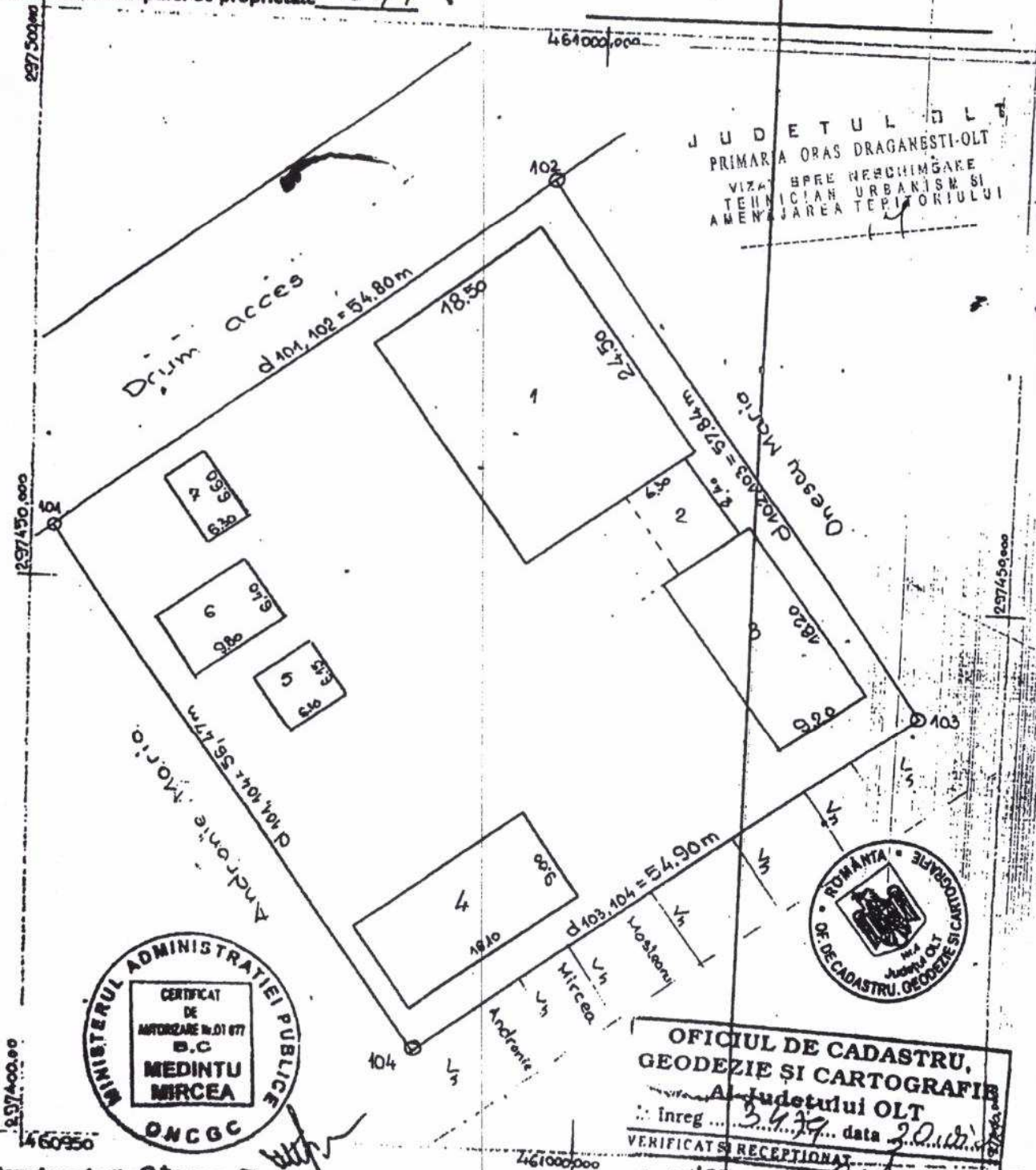
Județul Olt  
Unitatea administrativ teritorială Drăgănești-Olt  
Cod SIRIUTA 125631  
Adresa corpului de proprietate Drăgănești-Olt  
Strada/sat N Titulescu nr.5



Numele și prenumele proprietarilor și domiciliul  
"Deservirea Caracal" Societate Cooperat  
Sediul: Caracal, str. 1 Decembrie 1918, nr.  
Jud Olt

Nr.cadastral al corpului de proprietate 619

J U D E T U L O L T  
PRIMARIA ORAS DRAGANESTI-OLT  
VIZA SPRE RECHIZITARE  
TEHNICIAN URBANISM SI  
AMENAJAREA TERITORIULUI



MINISTERUL ADMINISTRATIEI PUBLICE  
CERTIFICAT DE  
AUTORIZARE Nr.01 071  
B.C  
MEDINTU  
MIRCEA  
DNCGC

ROMANIA  
OFICIUL DE CADASTRU, GEODEZIE SI CARTOGRAFIE  
Județul OLT

OFICIUL DE CADASTRU,  
GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE  
Al. Județului OLT  
Inreg ... 3479 ... data 20.04.2008  
VERIFICAT ȘI RECEPTIONAT

Data 02.04.2008

Sistem de proiecție Stereop 70  
Numele și prenumele executorului  
Sing. Medicin Mircea

Scanned by CamScanner

Președinte de  
Consilier  
Gheorghe Fi

Contrasemnează,  
Secretar  
Dan Jidovu

Înregistrare ieșire la evaluator: Nr. REVED149/23.09.2019

## RAPORT DE EVALUARE

pentru

Teren intravilan în suprafață de 3.200 mp (măsurat 3.130 mp),  
situat în Oraș Drăgănești-Olt, strada Nicolae Titulescu nr.5,  
– județul Olt–

**Evaluator:**

Vasile ENOIU – Evaluator autorizat

Nr. legitimație ANEVAR: 12468

Adresa: strada Tunari nr.46 bis, municipiul Slatina județul Olt

Telefon: 0744547017

Fax: 0249414558

E-mail: [bbc@bbconsult.ro](mailto:bbc@bbconsult.ro)

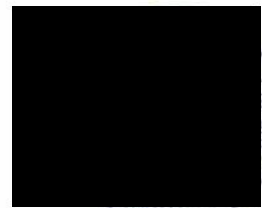
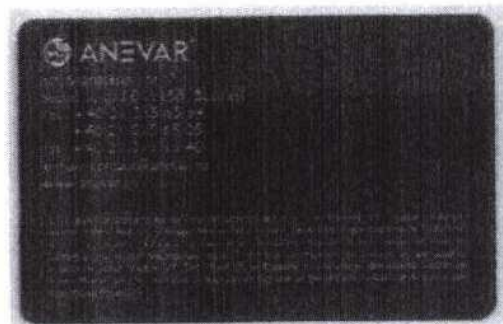


**Utilizator:**

PRIMĂRIA ORAȘULUI DRĂGĂNEȘTI-OLT

având sediul în Oraș Drăgănești-Olt, strada Nicolae Titulescu nr.150, județul Olt





## CUPRINS

<b>1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE</b>	<b>3</b>
<b>2. TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII.....</b>	<b>5</b>
2.1. PRINCIPIUL GENERAL .....	5
2.2. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI .....	5
<b>DECLARAȚIE DE CONFORMITATE .....</b>	<b>5</b>
2.3. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORULUI RAPORTULUI DE EVALUARE .....	6
2.4. SCOPUL EVALUĂRII .....	6
2.5. IDENTIFICAREA ACTIVELOR SUPUSE EVALUĂRII .....	6
2.6. TIPUL VALORII .....	6
2.7. DATA EVALUĂRII .....	7
2.8. DATA INSPECȚIEI .....	7
2.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ LA ELABORAREA EVALUĂRII .....	7
2.10. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA .....	7
2.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	8
2.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE.....	9
2.13. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI .....	10
2.14. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV .....	10
2.15. DESCRIEREA RAPORTULUI .....	10
2.16. MODALITĂȚI ȘI TERMENE DE PLATĂ. MONEDA RAPORTULUI .....	10
<b>3. CULEGEREA DATELOR ȘI DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....</b>	<b>10</b>
3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, ASPECTE JURIDICE .....	10
3.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI A CONSTRUCȚIILOR .....	11
3.2.1. <i>Locație – aspecte generale</i> .....	11
3.2.2. <i>Locația specifică</i> .....	13
3.2.3. <i>Descrierea terenului</i> .....	13
3.3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE .....	14
3.4. ANALIZA DATELOR .....	15
3.4.1. <i>Definirea pieței. Activitatea pieței. Cererea, oferta, echilibrul pieței</i> .....	15
3.4.2. <i>Participanții la piață</i> .....	17
<b>4. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL.....</b>	<b>17</b>
4.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ .....	17
4.1.1. <i>Estimarea valorii terenului. Abordarea prin piață: metoda comparației directe.</i> .....	17
<b>5. VALOAREA SAU VALORILE OBȚINUTE .....</b>	<b>19</b>
5.1. VALORI OBȚINUTE .....	20
5.2. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....	20
<b>6. ANEXE.....</b>	<b>21</b>
Documente legale	
Planuri	
Fotografii	

# 1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

**Obiectul evaluării** îl constituie:

Teren intravilan în suprafață de 3.200 mp (măsurat 3.130 mp) situat în Oraș Drăgănești-Olt, strada Nicolae Titulescu nr.5, număr cadastral 649,

descriș în cuprinsul raportului de evaluare.

**Localizarea proprietății:** Oraș Drăgănești-Olt, strada Nicolae Titulescu nr.5, județul Olt

**Tipul proprietății:** Teren intravilan cu destinație curți construcții

**Proprietar:** ORAȘ DRĂGĂNEȘTI-OLT

**Clientul (solicitantul raportului de evaluare):** PRIMĂRIA ORAȘULUI DRĂGĂNEȘTI-OLT

**Utilizatorul raportului de evaluare:** PRIMĂRIA ORAȘULUI DRĂGĂNEȘTI-OLT

**Data vizionării proprietății:** 18.09.2019, în prezența reprezentantului proprietarului, domnul Dumitru CIUBUC și a evaluatorului autorizat Vasile ENOIU

**Dreptul evaluat:** dreptul absolut de proprietate

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății menționate mai sus, așa cum este aceasta definită în Standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vederea vânzării.

**Identificarea activului:**

Teren intravilan în suprafață de 3.200 mp (măsurat 3.130 mp) situat în Oraș Drăgănești-Olt, strada Nicolae Titulescu nr.5, având număr cadastral 649, înscris în cartea funciară numărul 50489, a Orașului Drăgănești-Olt, județul Olt. Terenul intravilan aparține domeniului privat al Oraș Drăgănești-Olt, județul Olt, poziția 1 din "INVENTARUL terenurilor care aparțin domeniului privat al orașului Drăgănești-Olt". Vecinătățile terenului (conform inventar) sunt: Nord: De, Est: Onescu Maria, Sud: Oprescu Marin și Andronie Stelian, Vest: Andronie Stelian.

**Tipul valorii:** valoarea de piață

**Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării:**

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului
- inspecția imobilului
- stabilirea limitelor și ipotezelor, care au stat la baza elaborării raportului
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport
- deducerea și estimarea condițiilor speciale specifice obiectivului, de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună, pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

**Natura și sursa informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea**

Documentele și schițele puse la dispoziție de către reprezentantul proprietarului imobilului, respectiv:

- documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului (extras de carte funciară pentru informare, Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, Hotărârea referitoare la însușirea inventarului actualizat al domeniului privat al Orașului Drăgănești-Olt, Inventarul bunurilor aflate în domeniul privat al Orașului Drăgănești-Olt).

*Alte informații necesare, existente în bibliografia de specialitate, respectiv:*

- metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare
- cursul de referință al monedei naționale
- publicații privind piața imobiliară.

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere, pentru datele puse la dispoziție de către





client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

**Declararea conformității evaluării cu SEV:** prezentul raport de evaluare este efectuat în conformitate cu principiile stabilite de SEV 100 *Cadrul general*, care sunt adecvate scopului desemnat al evaluării cerute și condițiilor stabilite prin termenii de referință ai evaluării.

Valoarea proprietății a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul, pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- Standarde ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (A.N.E.V.A.R.), care sunt conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția a patrusprezecea 2018:
  - ✓ SEV 100 – Cadrul general
  - ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
  - ✓ SEV 102 – Implementare
  - ✓ SEV 103 – Raportare
  - ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
  - ✓ SEV 400 – Verificarea evaluărilor
  - ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

**Valoarea sau valorile obținute (fără TVA):**

*Teren intravilan în suprafață de 3.130,24 mp* 30.000 lei echivalent 6.260 EUR  
(la cursul de 4,7354 lei/EUR).

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

➤ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele generale, ipotezele speciale, limitările și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport

➤ valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, ș.a.m.d.), nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară)

➤ Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară tip teren intravilan

➤ Valoarea este valabilă numai pentru tipul de valoare precizată în raport

➤ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății

➤ În estimarea valorii s-a ținut cont de principiul prudenței

➤ Valoarea nu conține TVA (taxa pe valoare adăugată)

➤ Raționamentul evaluatorului a fost aplicat în mod obiectiv, imparțial și exercitat, având în vedere scopul evaluării, *tipul valorii* și orice alte ipoteze aplicabile în evaluare.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu considerație,

Vasile ENOIU



Evaluator autorizat - membru fondator ANEVAR

## 2. Termeni de referință ai evaluării

### 2.1. Principiul general

Serviciile de evaluare, precum și munca depusă pentru efectuarea raportului de evaluare sunt adecvate pentru scopul desemnat.

### 2.2. Identificarea și competența evaluatorului

**Evaluator autorizat:** Vasile ENOIU

**Nr.legitimatie:** 12468

**Calificări evaluator:** EPI, EBM, EI

**Adresă evaluator:** str. Tunari nr.46 bis, municipiul Slatina, județul Olt

**Telefon:** 0744547017

**Fax:** 0249414558

**E-mail:** bbc@bbconsult.ro

Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt în conformitate cu documentele primite de la beneficiar.

Evaluatorul oferă o evaluare obiectivă și imparțială.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Evaluatorul are pregătirea profesională, experiența și competența necesare efectuării prezentei evaluări

Raportul a fost elaborat cu respectarea cerințelor SEV – Cadrul general.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

### **DECLARAȚIE DE CONFORMITATE**

Subsemnatul Vasile ENOIU, evaluator autorizat de proprietăți imobiliare, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România ANEVAR, declar următoarele:

- în baza solicitării PRIMĂRIA ORAȘULUI DRĂGĂNEȘTI-OLT, am evaluat proprietatea imobiliară Teren intravilan în suprafață de 3.200 mp (măsurat 3.130 mp), situat în Oraș Drăgănești-Olt, strada Nicolae Titulescu nr.5, număr cadastral 649, județul Olt.
- am fost solicitat să întocmesc o lucrare de evaluare a proprietății imobiliare prezentate mai sus, care să corespundă cu cerințele standardelor de evaluare ANEVAR.

Standardele de evaluare pe care se fundamentează prezenta lucrare sunt Standardele de Evaluare ANEVAR – ediția a patrusprezecea, 2018.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte. Deasemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele, ipotezele speciale și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziilor personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certific că nu am niciun interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra imobilelor, care fac obiectul acestui raport de evaluare și nu am niciun interes personal și nu sunt părtinitor față de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere, care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta, un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta, nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării a fost inspectată personal de către evaluator.

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR și poate fi verificat (la cerere), în conformitate cu Standardele de verificare ale ANEVAR.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru titular ANEVAR și a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are pregătirea profesională, experiența și competența necesare efectuării prezentei evaluări.

Vasile ENOIU



Evaluator autorizat - membru titular ANEVAR



### **2.3. Identificarea clientului și a utilizatorului raportului de evaluare**

**Clientul:** ORAȘ DRĂGĂNEȘTI-OLT, având sediul social în Oraș Drăgănești-Olt, strada Nicolae Titulescu nr.150, județul Olt.

**Utilizatorul:** PRIMĂRIA ORAȘULUI DRĂGĂNEȘTI-OLT, având sediul social în Oraș Drăgănești-Olt, strada Nicolae Titulescu nr.150, județul Olt.

### **2.4. Scopul evaluării**

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății, specificate mai jos, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vederea vânzării proprietății.

### **2.5. Identificarea activului supus evaluării**

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară:

Teren intravilan în suprafață de 3.200 mp (măsurat 3.130 mp) situat în Oraș Drăgănești-Olt, strada Nicolae Titulescu nr.5, având număr cadastral 649, înscris în cartea funciară numărul 50489, a Orașului Drăgănești-Olt, județul Olt. Terenul intravilan aparține domeniului privat al Oraș Drăgănești-Olt, județul Olt, poziția 1 din "INVENTARUL terenurilor care aparțin domeniului privat al orașului Drăgănești-Olt". Vecinătățile terenului (conform inventar) sunt: Nord: De, Est: Onescu Maria, Sud: Oprescu Marin și Andronie Stelian, Vest: Andronie Stelian.

### **2.6. Tipul valorii**

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** (cu particularitățile prezentate în continuare) a proprietății, așa

cum este aceasta definită în Standard de Evaluare - SEV 100 Cadrul general, ediția a patrusprezecea, 2018.

Conform acestui standard, **valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standard de evaluare – SEV 100 Cadrul general.

### 2.7. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client și piață până la data de 18 septembrie 2019, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare, precum și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în data de 18 septembrie 2019.

### 2.8. Data inspecției

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 18.09.2019, de către evaluator autorizat Vasile ENOIU și reprezentantul proprietarului. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale construcțiilor, terenului sau amplasamentelor învecinate.

### 2.9. Documentarea necesară la elaborarea evaluării

Documentarea necesară elaborării prezentului raport de evaluare s-a efectuat având în vedere:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului
- documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului (Inventarul terenurilor, care aparțin domeniului privat al orașului Drăgănești-Olt, Plan de amplasament și delimitare al corpului de proprietate, extras de carte funciară pentru informare, Hotărârea referitoare la însușirea inventarului actualizat al domeniului privat al Orașului Drăgănești-Olt)
- inspecția proprietății
- stabilirea limitelor, ipotezelor generale și ipotezelor speciale, care au stat la baza elaborării raportului
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport
- deducerea și estimarea condițiilor speciale, specifice obiectivului, de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

### 2.10. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost: Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului, respectiv:

- documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului (extras de carte funciară pentru informare, Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, Inventarul bunurilor aflate în domeniul privat al Orașului Drăgănești-Olt)
  - istoric, situația actuală a imobilului/imobilelor
  - situația juridică a activului la data evaluării
  - lucrările de investiții, întreținere-reparații efectuate, starea fizică a activului evaluat.
- Alte informații necesare, existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
- metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare
  - cursul de referință al monedei naționale
  - publicații privind piața imobiliară.

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client



și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Surse bibliografice:

- "Evaluarea și finanțarea proprietăților imobiliare" - ANEVAR - IROVAL
- "Evaluarea proprietății imobiliare" - Ediția română după ediția în limba engleză, originală, editată de Appraisal Institute – Chicago, SUA
- "Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR" – ediția a patrusprezecea, 2018
- Ghid de evaluare GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile – ANEVAR, 2018.

În afara acestora evaluatorul a utilizat și informații, preluate de la vânzători și cumpărători imobiliari de pe piața locală, de la evaluatori și instituții locale, de pe site-urile de imobiliare și de la notarii publici din zonă.

### 2.11. Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

#### Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile, la care se face referire mai jos, nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate, expres, pe parcursul raportului și a căror impact este, expres, scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele, sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează, exclusiv, pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar/destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății
- Evaluatorul nu are nicio informație scrisă privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare, care ar limita dezvoltarea acesteia, altele decât cele descrise în raport; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii, care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu
- Evaluatorul a estimat valoarea terenului în abordarea prin piață la cea mai bună utilizare a sa, iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente, este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate, alocate, nu trebuie folosite în legătura cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor, necesare pentru a le descoperi. Cu ocazia inspecției nu

am fost informat despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți

- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării, au fost sau pot fi obținute și reînnoite, pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății, așa cum sunt descrise în acest raport
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele, care sunt disponibile la data evaluării
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele, pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente, de care evaluatorul nu avea cunoștință
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă, sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate, s-au considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea
- Evaluatorul a examinat Planul imobilului și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului. Locația indicată și limitele proprietății indicate de reprezentantul proprietarului se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport, corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența, dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Nu a fost prezentat certificat de urbanism.

#### **Ipoteze speciale**

- Nu a fost cazul.

#### **2.12. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare**

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere, în continuare, consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de

distribuire a fost prevăzută în raport. Precizăm că, la solicitarea clientului, am alocat valoarea de piață a proprietății imobiliare pe componente, dar aceasta este o operație matematică în urma căreia nu rezultă valoarea de piață a componentelor

- raportul de evaluare va fi utilizat, strict, pentru scopul declarat.

#### **2.13. Responsabilitatea față de terți**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarii bunurilor, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați, raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

#### **2.14. Declararea conformității evaluării cu SEV**

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările din Standard de evaluare – SEV 100 Cadrul general.

#### **2.15. Descrierea raportului**

Raportul de evaluare furnizat clientului va avea formă letrică și va fi listat în două exemplare originale, la solicitarea expresă a clientului.

Raportul a fost structurat după cum urmează: (1) *Introducere* – în care se regăsește adresa de înaintare, pagina de titlu, cuprinsul, rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului; (2) *Premisele evaluării* – în care se găsesc ipotezele și ipotezele speciale, obiectul, scopul și utilizarea evaluării, drepturile de proprietate evaluate, tipul valorii estimat, data evaluării, moneda în care se exprimă valoarea estimată, modalități de plată, inspecția proprietății sersele de informații utilizate, restricții de utilizare, difuzare și publicare; (3) *Prezentarea datelor* – cu informații referitoare la identificarea proprietății subiect, informații despre amplasament, zonă și vecinătăți, descrierea amenajărilor și construcțiilor, analiza pieței imobiliare; (4) *analiza datelor și concluziile* – CMBU a terenului liber și a proprietății considerată construită, evaluarea terenului, abordările în evaluare, analiza și concluzia asupra valorii; (4) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

#### **2.16. Modalități și termene de plată. Moneda raportului**

Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare, reprezintă valoarea activului evaluat și considerată a fi plătită integral, fără condiții de plată deosebite (rate, leasing, etc), la data transmiterii dreptului de proprietate. La cererea clientului, pe lângă valorile în lei, opinia noastră privind valoarea, a fost convertită și în valuta EUR.

### **3. CULEGEREA DATELOR ȘI DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

#### **3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, ASPECTE JURIDICE**

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare este situată în Oraș Drăgănești-Olt, strada Nicolae Titulescu nr.5, județul Olt.

##### **Aspecte juridice**

##### **Partea I (Descrierea imobilului)**

- TEREN intravilan, strada N. Titulescu nr.5, Oraș Drăgănești-Olt, județul Olt  
La A1 nr. cadastral: 649, teren intravilan în suprafață de 3.200 mp din acte (măsurat 3.130 m

##### **Partea II (Proprietar si acte)**

**27961/06.10.2010**

- Act administrativ nr,HCL nr.31 din data de 28.09.2006, emis de Consiliul Local Drăgănești-Olt (Adeverința nr.10762 din data de 01.10.2010, emisă de Primăria Drăgănești-Olt, Anexa la HCL nr.31/28.09.2006
- B1: întabulare drept de proprietate domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1
  - Oraș Drăgănești-Olt.

### Partea III (Sarcini)

27961/06.10.2010

- Act administrativ nr.10762 din data de 01.10.2010, emis de Primăria Drăgănești-Olt (Decizia nr.172 din data de 12.07.1985)
- C1: întabulare drept de folosință – Deservirea – societate cooperativa, CIF: 1541535

37035/24.12.2010

Act notarial nr.1616 din data de 20.12.2010, emis de NP Neagu Camelia Mihaela

- C2: se transmite dreptul de folosință asupra terenului de sub A1
  - SC SIBO SRL

37039/24.12.2010

Act notarial nr.1616 din data de 20.12.2010, emis de NP Neagu Camelia Mihaela

- C3: se transmite dreptul de folosință asupra terenului de sub A1

66485/19.11.2014

Act notarial nr. convenție aut nr.1382 din data de 18.11.2014, emis de NP Tobescu Camelia Mihaela

- C4: se notează dreptul de trecere pentru utilități
  - SC SIBO SRL

11059/20.02.2019

Act administrativ nr. contract de închiriere din data de 01.10.2010, încheiat între SIBO SRL și LTEN PROJECTS SRL

- C5: se notează închirierea imobilului pe o perioadă de 10(zece) ani, începând de la data de 01.10.2010 și până la 01.10.2020
  - SC LTEN PROJECTS SRL, CIF: 24826094.

#### Acte de proveniență, alte documente:

- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate
- Inventarul bunurilor aflate în Patrimoniul Privat al Primăriei Orașului Drăgănești-Olt
- Extras de carte funciară pentru informare nr.11059/20.02.2019.

Evaluatorul presupune, ca ipoteză de lucru, că titlul de proprietate asupra activului este bun și marketabil și nu acordă nicio garanție, privind dreptul de proprietate al clientului asupra activului evaluat.

### 3.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI A CONSTRUCȚIILOR

#### 3.2.1. Locație – aspecte generale

Oraș Drăgănești-Olt, județul Olt

Cercetările arheologice ale Muzeului Câmpiei Boianului au condus la concluzia că în a doua jumătate a mileniului I era noastră, au existat pe vatra actuală a orașului Drăgănești-Olt mai multe așezări mici, ale populației autohtone, care de-a lungul evului mediu au format satele Peretu, Drăgănești și Comani. Aceste sate erau așezate în poienile codrilor seculari aproape de izvoarele cișmelelor de astăzi.

Vetrele unor asemenea sate s-au aflat în următoarele zone: Schitul Vechi Comani, valea Jugăliei, în punctul Săliște, perimetrul străzilor Căpitan Drăgănescu și Morii, așezarea situată între străzile Speranței și Dealului, așezarea din strada Militari punctul Băzăreni și așezarea din zona abatorului (I.R.I.C.).

Urmărind evoluția acestor așezări s-a constatat o concentrare treptată a populației către zonele cu cele mai bune surse de apă și teren care să le permită construirea locuințelor. După secolul al X-lea populația s-a grupat în trei centre distincte care vor alcătui satele Comani, Peretu (Uibărești) și Drăgănești-Olt.

Legătura dintre aceste sate s-a făcut pe un drum care mergea paralel cu Sâiul. Această cale este marcată și astăzi de bisericile satelor care erau construite în centrul comunităților. Vechiul drum de la Dudu la Slatina însoțea apa Oltului șerpuiind pe ultima terasă.

Drumul ce leagă astăzi bisericile era drumul de legătură dintre sate.



Lângă biserica din centrul satului se află casa obștei și școala. În unele sate școala a funcționat pe lângă biserică sau în casa obștei. În Peretu, școala a funcționat la început în casa sfatului ce se afla lângă biserică și mult mai târziu în local propriu. Satul, până la Cuza, când s-au ales primarii, era condus de un pârcălab alături de care se afla preotul și juri comunali. Preotul și pârcălabul erau datori să citească și să prelucreze obștiei publicațiile ocârmuirii, tot ei păstrau cutia obștei cu veniturile cetățenilor. Chiverniseala banilor adunați în cutia obștei se făcea de către un grup de săteni și proprietarul satului. Cetățenii cei mai cinstiți, în număr de șase împreună cu preotul aveau grijă de această cutie. Cutia era închisă cu două chei, una la pârcălab și alta la preot. După 1845 preotul a fost numit și în comisia care recenza tinerii de 20 de ani pentru contribuția acestora în folosul obștei. În fiecare sat era o judecătorie de împăcaciune alcătuită din preotul satului și trei jurați aleși de locuitori câte unul din toate cele trei etape (de frunte, de mijloc, de coadă). Sediul judecătoriei era la preot acasă. Actul de împăcaciune era scris de preot și semnat de cei trei jurați (și prin punerea degetelor). Satul avea și o magazie de rezervă. Cheile și evidența magaziei erau la preot. Oamenii care călătoreau aveau răvașe scrise și semnate de preot și aleșii satului.

Începând cu anul 1829 preotul ținea evidența populației din sat. Lunar evidența era predată zapciului plășii și mai departe Divanului. Pe lângă acestea preotul strângea veniturile pentru dotarea bisericii. Așa au fost organizate și obștile din satele Peretu, Drăgănești și Comani până în anul 1860 când au devenit comune. Dintre cetățenii aflați în fruntea obștilor acestor sate până în 1860 amintim sătenii: Barbu Ștefănescu, Dobre și Marin Onescu, Radu Untaru, Dincă Cântărețu, Nae Stănescu, Marin Iliescu, Radu Mândroc, Dobre Anca, Ion Marin, preoții Marin, Scarlat, Grigore, Kostandin, Radu și Barbu. Nae Pieptănarul a fost numit primul primar al comunei Drăgănești, iar la Comani - Marin Tobescu. După Nae Pieptănarul a urmat Costache Popescu care a condus treburile obștei drăgăneștilor în mai multe rânduri totalizând 36 de ani, iar la Comani Nicolae Dumitrescu - 45 de ani. Între anii 1860-1968 au fost numiți în funcții de primari ai comunei Drăgănești 63 de cetățeni, iar la Comani tot pentru această perioadă 20 de cetățeni. Ultimii primari ai comunelor Drăgănești și Comani, înainte de unificarea din 1968 au fost Popescu Alexandru pentru Drăgănești și Vasile Trăsnea pentru Comani.

Adunările populare pentru constituirea Consiliului Popular al orașului Drăgănești-Olt au început la 1 iulie 1968, când comuna Drăgănești a devenit oraș, iar comuna Comani sat aparținător. Din informațiile culese, Primăria Comunei Drăgănești a avut sediul în Str. Sâiului, azi Str. Dudești și mai târziu într-un local nou construit în 1936 situat pe șoseaua principală, azi strada N. Titulescu în zona în care se află sediul poștei actuale. Pentru satul Comani primăria s-a aflat pe drumul principal al comunei în apropierea bisericii cu hramul Sf. Împărați Constantin și Elena. Pretura Drăgănești a avut un sediu propriu construit în 1925 și se află pe strada Nicolae Titulescu la nr. 216.

### **Trăsăturile fizionomice ale așezării**

Orașul Drăgănești-Olt este o așezare liniară care se desfășoară de o parte și de alta a drumului național 47 Slatina - Turnu-Măgurele pe o distanță de 8km împreună cu satul aparținător Comani. Această șosea de pe zona localității Drăgănești se numește strada N. Titulescu, iar pe zona satului Comani - General Teiușanu Livius. Mai mult de jumătate din străzile orașului sunt modernizate. Fizionomia locuințelor este aceeași în tot orașul. Se deosebesc numai câteva zone:

- Zona centrului vechi de pe strada N. Titulescu cuprinsă între străzile Elena Dendea și Oltului;
- Zona centrului nou cuprinsă între strada Morii și strada Hotarului;
- Zona satului Comani - pe tot cuprinsul străzii General Teiușanu Livius.

Casele au un plan de construcție tradițional cu două, trei și mai multe încăperi. Distribuția lor este tipică zonei de câmpie a Munteniei și Olteniei. Sunt tot mai rare casele cu două camere (foc și sobă) și cu prispă deschisă fără sală construită din paiantă sau cărămidă. Curțile caselor sunt mari, ocupația de bază a locuitorilor este agricultura. În zona centrului vechi se mai află câteva case ale vechilor târgoveți. Acestea au două niveluri și prezintă o arhitectură specifică începutului de secol XX. În zona centrului nou se află arhitectura tipică urbanismului epocii socialiste.

În oraș locuitorii au case noi în proporție de 80%. Toate locuințele sunt proprietate particulară.

Densitatea medie a clădirilor în vatra oraşului este de 7 clădiri la hectar. În zona centrală sunt peste 10 clădiri la hectar. Aproximativ 75% din clădirile oraşului au un singur nivel.

Utilităţile zonei sunt: energie electrică, apă, canalizare, gaze.

*Dezvoltarea zonei – cum a evoluat zona în ultimii ani:*

Zona nu a suferit modificări majore în ultimii douăzeci și cinci de ani, zonă industrială și de servicii.

### 3.2.2. Locația specifică

Adresa exactă: Oraș Drăgănești-Olt, strada Nicolae Titulescu nr.5, județul Olt.

Alte puncte de interes în imediata apropiere: sedii de firme.

Vecinătăți:

Nord: De (calea de acces)

Sud: Onescu Marin și Andronie Stelian

Est: Onescu Marin

Vest: Andronie Stelian.

Topografia și forma: teren plan, forma regulată.

Dimensiuni aproximative: 54,80 m X 57,04 m.

Accesul se face din strada Nicolae Titulescu, pe un drum de acces, drum pietruit.

Utilități: energie electrică și apă în proprietate, restul adiacente pe strada Nicolae Titulescu.

### 3.2.3. Descrierea terenului

Imobilul **Teren intravilan în suprafață de 3.200 mp (măsurat 3.130 mp)**, are destinația de curs construcții, conform extras de carte funciară pentru informare, județul Olt. Terenul este împrejmuit pe latura de nord-vest cu gard de plasă de sârmă și stâlpi metalici, iar restul proprietății cu gard de plasă de sârmă și stâlpi de beton. Pe teren există mai multe construcții (în număr de șapte), proprietatea firmei SIBO SRL.

Starea imobilului Teren intravilan este bună pentru construcții.

## FIȘĂ DE DATE TEREN DE EVALUAT

### Adresă:

Oraș Drăgănești-Olt, strada Nicolae Titulescu nr.5, județul Olt

*Suprafața:*

3.200 mp (măsurat 3.130 mp)

*Sarcini asupra proprietății:*

da, conform extras de carte funciară pentru informare)

*Utilizare:*

curți construcții (construcțiile sunt proprietate privată a

firmei SIBO SRL)

*Data evaluării:*

18 septembrie 2019

*Scopul evaluării:*

vânzare

*Categorie de valoare adecvată scopului:*

valoarea de piață

- rata de creștere a populației lentă
- rata șomajului în stagnare
- raportul cerere-ofertă în favoarea ofertei
- funcții economice ale localității complexe

### Amplasare:

- intravilanul Orașului Drăgănești-Olt, județul Olt
- localizare: Oraș Drăgănești-Olt, strada Nicolae Titulescu nr.5, jud. Olt
- acces la proprietate din strada Nicolae Titulescu printrun drum de acces pietruit
- acces la mijloacele de transport în comun: da
- perspectiva zonei: în dezvoltare urbanistică (opinia evaluatorului)
- poluare: medie.

### Utilități:

- energie electrică și apă în proprietate
- canal și gaze naturale sunt adiacente proprietății.

## Caracteristici:

### Fizice:

- topografie: teren plan
- suprafață: 3.200 mp (măsurat 3.130 mp)
- formă: regulată
- deschidere: 56,47 m (conform plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate)
- stare: cu construcții (proprietate privată a firmei SIBO SRL)
- drenaj: bun
- poluare: medie
- vecinătăți: considerate civilizate.

### Economice:

- utilizare: teren curți construcții.

### Deținere:

- proprietar: ORAȘ DRĂGĂNEȘTI-OLT
- document de proprietate: Inventarul terenurilor aflate în patrimoniul privat al Primăriei Orașului Drăgănești-Olt
- sarcini: Da, conform extras de carte funciară pentru informare numărul 11059/20.02.2019.

### Vecinătăți:

Nord: De (calea de acces)  
Sud: Onescu Marin și Andronie Stelian  
Est: Onescu Marin  
Vest: Andronie Stelian.

Terenul are număr cadastral 649 și este înscris în cartea funciară cu numărul 50489, a Orașului Drăgănești-Olt, județul Olt.

### 3.3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

#### Utilizarea proprietății la data inspecției:

La data inspecției proprietatea (construcțiile) era/erau utilizate de către firma SIBO SRL, ca proprietate industrial edilitară.

#### Analiza celei mai bune utilizări:

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare se referă la utilizarea probabilă, în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie permisă legal, posibilă din punct de vedere fizic, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească 3(trei) criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- Permisă legal
- Fizic posibilă
- Fezabilă financiar.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor 3(trei) criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele 3(trei) criterii, este cea mai bună utilizare.

Analiza efectuată a presupus culegerea unor informații de pe piață specifică, precum și studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber:

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 3(trei) criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont, în același, timp de specificul zonei și caracteristicile terenului.

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare analizata	Criterii CMBU		
	Permisa legal	Posibi l fizica	Fezabila financiar
Arabil	da	da	nu
Curți construcții	da	da	da

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea de curți construcții.

Cea mai bună utilizare a proprietății, ca fiind construită, reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției, existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber, identificate anterior.

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:

Utilizare analizata	Criterii CMBU		
	Permisa legal	Posibi l fizica	Fezabila financiar
Industrială	da	da	nu
Comercială	da	da	da

Având în vedere cele de mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea comercială.

În concluzie, considerăm că terenul este deja construit, conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, cea mai bună utilizare a terenului, considerat liber este cea de teren cu destinație curți construcții, iar cea mai buna utilizare a proprietății considerată construită, este cea de proprietate imobiliară comercială.

Aceasta utilizare indeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- Este permisa legal
- Este fizic posibilă
- Este fezabila financiar.

### 3.4. ANALIZA DATELOR

#### 3.4.1. Definirea pieței. Activitatea pieței. Cererea, oferta, echilibrul pieței

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printrun mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători.

Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la *data evaluării*. Pentru a avea o influență asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la acea piață. O piață poate fi definită pe baza unor criterii variate. Printre acestea sunt:

- bunurile sau serviciile care se tranzacționează
- limitări ale dimensiunii rețelei de distribuție

- geografic, piața bunurilor sau serviciilor similare poate fi locală, regională, națională sau internațională.

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la **data evaluării** și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice), care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

În cazul prezentei proprietăți, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața terenurilor intravilane cu destinație curți construcții și piața proprietăților industrial-edilitare, piața a cărei localizare geografică este Oraș Drăgănești-Olt, județul Olt.

Piața terenurilor intravilane a avut o evoluție crescătoare până în anul 2008, inclusiv, după care a cunoscut o primă fază de stagnare (prima parte a anului 2009, când piața a "înghețat"), apoi o scădere continuă până la începutul anului 2014, când piața terenurilor agricole s-a liberalizat în România, iar prețul terenurilor extravilane și intravilane a crescut foarte mult.

Gradul de activitate pe orice piață va fluctua. Deși ar putea fi posibil să se identifice un nivel normal al activității pieței, pe o perioadă lungă de timp, pe multe piețe vor exista perioade, în care activitatea este semnificativ mai intensă sau mai redusă față de nivelul normal.

La data evaluării **cererea** de terenuri intravilane curți construcții în zona de interes a evaluării, provine din domeniul privat. Cererea se manifestă, în special, pentru vânzare, dar și pentru concesionare/închiriere a terenurilor intravilane și mai mult de cumpărare și arendare a terenurilor agricole (vânzările fiind relativ rare, având în vedere expectativa pieței terenurilor agricole și prețul mic în raport cu aceleași terenuri în Uniunea Europeană). O categorie separată a cererii este reprezentată de oamenii de afaceri locali, naționali și internaționali, care, dispunând de rezerve financiare, speculează dificultățile financiare ale unora dintre proprietari, achiziționând la prețuri cât mai mici, proprietățile deținute de aceștia. Nu putem face previziuni asupra cererii pe termen mediu și lung.

Cererea de proprietăți industrial-edilitare, în zona de interes a evaluării este foarte mică la acest moment. Nu au existat tranzacții în ultima perioadă de timp

La data evaluării piața imobiliară este în stagnare. Tendințele pieței, cel puțin pe termen scurt, par a fi de stagnare, atât a prețurilor, cât și a volumului de tranzacții.

La data evaluării **cererea** de terenuri intravilane, în zona de interes a evaluării este mică. Nu putem face previziuni asupra cererii pe termen mediu și lung.

**Oferta** de terenuri intravilane în Oraș Drăgănești-Olt este considerată **medie**.

**Oferta** de proprietăți similare, dar fără construcții, în Oraș Drăgănești-Olt este considerată **medie**.

Prețul terenurilor intravilane cu destinație curți construcții, în Oraș Drăgănești-Olt, zona de interes a evaluării, este cuprins între 2,5 – 6 EUR/mp la ofertare, acesta depinzând de amplasament, de apropierea de utilități, accesul la drumurile publice, naționale sau județene și infrastructura acestora.

Negocierea prețului ofertei este între 15-20% din prețul ofertat, funcție de cât sunt de hotărâți



compărătorul și vânzătorul.

Informațiile de pe piața terenurilor intravilane pe care ne-am bazat opinia sunt anexate prezentului raport.

### 3.4.2. Participanții la piață

Referințele din SEV la participanții de pe piață sunt făcute la ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entități care sunt implicate în tranzacțiile curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ. Hotărârea de a comercializa și orice puncte de vedere atribuite participanților de pe piață, sunt cele specifice acelor cumpărători și vânzători, sau cumpărătorilor și vânzătorilor potențiali, activi pe o piață la data evaluării și nu cele specifice unor anumite persoane sau entități.

## 4. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

În prezentul raport de evaluare tipul valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare. Pentru determinarea acestei valori au fost utilizate următoarele abordări:

- Abordarea prin piață.

Pe baza valorilor obținute evaluatorul își va formula opinia.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

### 4.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață.

#### 4.1.1. Estimarea valorii terenului. Abordarea prin piață: metoda comparației directe.

Pentru evaluarea terenurilor s-a aplicat metoda comparațiilor directe care, ca și celelalte metode de evaluare, este guvernată de principiul substituției – principiu de prim rang – care spune că „niciun cumpărător „investitor” prudent nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare decât cel cu care ar putea cumpăra o altă proprietate, cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”.

Valoarea de piață a unei proprietăți (teren) este în relație directă cu prețurile unor proprietăți (terenuri) comparabile (similare) și competitive.

Metoda comparației directe se utilizează la evaluarea terenurilor libere sau care se consideră libere pentru scopul evaluării și se aplică atunci când există vânzări de terenuri comparabile.

Valoarea de piață a terenului s-a estimat în condițiile celei mai bune utilizări.

Prețurile și alte informații referitoare la loturi similare de teren au fost analizate, comparate, corectate și ajustate, în funcție de asemănări sau diferențieri.

	Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
	Suprafata (mp.)	3.130	2.500	1.710	2.250
	Front (ml)	drum de acces	20	12	16
	Data		septembrie-19	septembrie-19	septembrie-19
	Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		2,50	6,00	3,50
	Ajustare Oferta - Tranzactie		oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustarii (% ,eur)	-15%	-15%   0	-15%   -1	-15%   -1
	Pret ajustat (eur/mp.)		2	5	3
Piata, finante, juridic	Drept de proprietate transmis		deplin	deplin	deplin
	Valoarea ajustarii (% ,eur)	considerat deplin	0%   0	0%   0	0%   0
	Pret ajustat (eur/mp.)		2	5	3
	Conditii de finantare		cash	cash	cash
	Valoarea ajustarii (% ,eur)	cash	0%   0	0%   0	0%   0
	Pret ajustat (eur/mp.)		2	5	3
	Conditii de vanzare		nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
	Valoarea ajustarii (% ,eur)	nepărtinitoare	0%   0	0%   0	0%   0

Pret ajustat (eur/mp.)		2		5		3			
<b>Condițiile pietei</b>		septembrie-19		septembrie-19		septembrie-19			
Valoarea ajustării (% eur)		0%		0%		0%			
Pret ajustat (eur/mp.)		2		5		3			
<b>Caracteristici fizice</b>	<b>Localizare</b>	Drăgănești-Olt, strada N. Titulescu nr.5		Drăgănești-Olt, similar		Drăgănești-Olt, superior		Drăgănești-Olt, similar	
	Valoarea ajustării (%Eur/mp)	0%		0%		-20%		-1,02	
	<b>Acces</b>	drum de acces		strada pietruită		strada asfaltată		strada asfaltată	
	Valoarea ajustării (%Eur/mp)	0%		0%		-20%		-1,02	
	<b>Utilități</b>	energie electrică și apă		similare		similare		similare	
	Valoarea ajustării (%Eur/mp)	0%		0%		0,00		0%	
	<b>Dimensiuni (mp.)</b>	3.130		2.500		1.710		2.250	
	Valoarea ajustării (%Eur/mp)	-24%		-0,50		-40%		-2,04	
	<b>Deschidere</b>	54,80		20,00		12,00		16,00	
	Valoarea ajustării (%Eur/mp)	10%		0,21		15%		0,77	
	<b>Inclinație /Raport I/L</b>	plan		nespecificat		nespecificat		nespecificat	
	Valoarea ajustării (%Eur/mp)	0%		0%		0%		0%	
	<b>Document urbanistic emis</b>	Certif. Urbanism: nu		neprecizat		neprecizat		neprecizat	
	Valoarea ajustării (%Eur/mp)	0%		0%		0%		0%	
	<b>Regim juridic</b>	intravilan		intravilan		intravilan		intravilan	
	Valoarea ajustării (%Eur/mp)	0%		0%		0%		0%	
	<b>Regim economic (destinație)</b>	curți construcții		curți construcții		curți construcții		curți construcții	
	Valoarea ajustării (%Eur/mp)	0%		0%		0%		0%	
	<b>Altele</b>	nu		nu		nu		nu	
	Valoarea ajustării (%Eur/mp)	0%		0%		0%		0%	
<b>Indicatori de urbanism</b>	CUT		0,00		0%		0,00		
Valoarea ajustării (%Eur/mp)	15		0%		0%		0%		
	POT								
	60,00%								
<b>Pret ajustat (eur/mp.)</b>		1,84		1,79		1,96			
Total ajustare bruta (% Eur/mp.)		34%		1		95%		5	
Total ajustare neta (% Eur/mp.)		26%		1		70%		4	
Numar ajustari		2		4		3			
Valoarea aleasa		X							
Valoarea estimata		2 eur/mp							
		6.260,00 Eur							
		9,585 lei/mp							
		30.000 Lei							
Curs valutar (lei/eur)		4,735		4					

Ajustările s-au luat în considerare astfel:

A B C

§ Sursa informatiei:

o	Au fost ajustate comparabilele cu o corectie de	-15%	acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.			
§	<u>Drept de proprietate transmis:</u>					
o	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale			0	0	0
§	<u>Conditii de finantare</u>					
o	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash			0	0	0
§	<u>Conditii de vanzare</u>					
o	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite independent de vreo constrangere			0	0	0
§	<u>Conditiiile pietei :</u>					
o	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale			0	0	0
§	<u>Localizare:</u>					
o	Au fost necesare ajustari, intrucat comparabila B are o localizare recunoscută de piata ca fiind mai căutată decât zona, in care se afla amplasata proprietatea de evaluat			0	1	0
§	<u>Acces:</u>					
o	Au fost necesare ajustari, intrucat comparabilele B și C au acces la strada asfaltată, diferit de accesul la proprietatea de evaluat			0	1	1
§	<u>Utilitati:</u>					
o	Nu au fost necesare ajustari, deoarece toate comparabilele au utilități considerate similare cu ale proprietății de evaluat			0	0	0
§	<u>Suprafata</u>					
o	Au fost necesare ajustari la toate comparabilele, intrucat acestea au suprafete, recunoscute de piata ca fiind diferite, care influențează valoarea terenului			1	1	1
§	<u>Deschidere:</u>					
o	Au fost necesare ajustari, intrucat toate comparabilele au deschideri reglementate la drumul de acces, recunoscute de piata ca fiind diferite de subiectul evaluării			1	1	1
§	<u>Inclinatie:</u>					
o	Nu au fost necesare ajustari, intrucât comparabilele au o înclinație nespacificată în ofertă și s-a considerat similară cu cea a terenului de evaluat			0	0	0
§	<u>Document urbanistic emis</u>					
o	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au indicatori urbanistici conform PUZ , considerați similari			0	0	0
§	<u>Regim juridic:</u>					
o	Nu au fost necesare ajustari, intrucat toate comparabilele au regim juridic intravilan			0	0	0
§	<u>Regim economic:</u>					
o	Nu au fost necesare ajustari, întrucat toate comparabilele au regim economic rezidential, similar cu cel al proprietății de evaluat			0	0	0
§	<u>Indicatori urbanistici:</u>					
o	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au indicatori urbanistici, considerați similari cu proprietatea de evaluat			0	0	0

**Valoare unitară teren = 2,00 EUR/mp**

**VALOARE TOTALA TEREN (rotunjită) = 30.000 lei echivalent 6.260 EUR.**

## 5. VALOAREA SAU VALORILE OBȚINUTE

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări, pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logica aplicate, au condus la judecăți consistente.



### 5.1. Valori obținute

Prin abordarea prin piață:

Teren intravilan în suprafață de 3.130,24 mp 30.000 lei echivalent 6.260 EUR.

### 5.2. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În urma analizării valorilor obținute în raportul de evaluare prin prisma celor prezentate în subcapitolul precedent și în capitolul referitor la analiza pieței imobiliare, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare (fără TVA), în condițiile în care plata s-ar face integral la data vânzării, este valoarea obținută prin abordarea prin piață:**

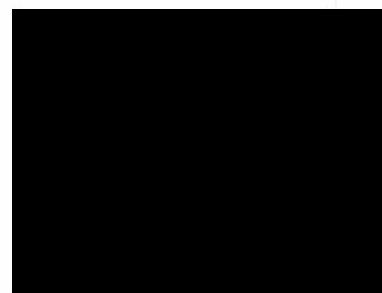
Teren intravilan în suprafață de 3.130,24 mp 30.000 lei echivalent 6.260 EUR  
(la cursul de 4,7354 lei/EUR).

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport
- în condițiile de constrângere, aferente unei vânzări forțate (executarea ipotecii de exemplu) prețul obținut va putea diferi semnificativ de valoarea estimată
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.), nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară)
- valoarea nu conține taxa pe valoare adăugată
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru, recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

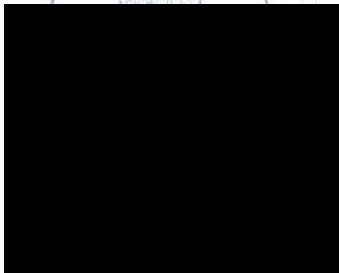
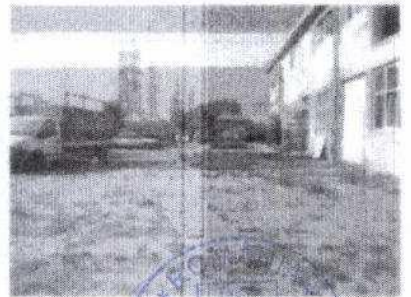
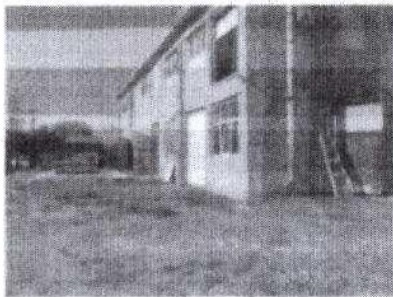
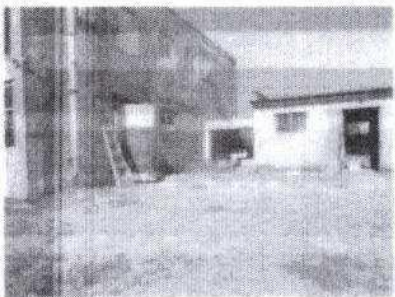
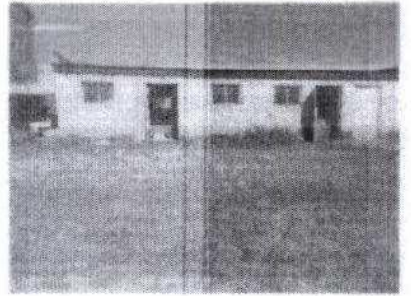
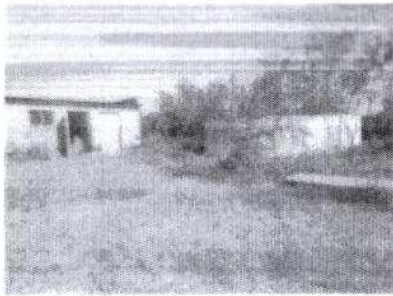
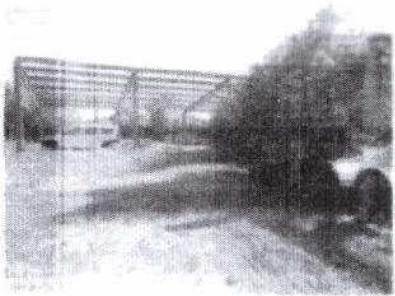
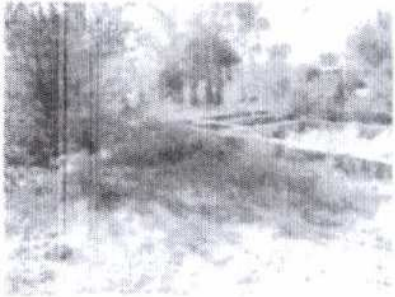
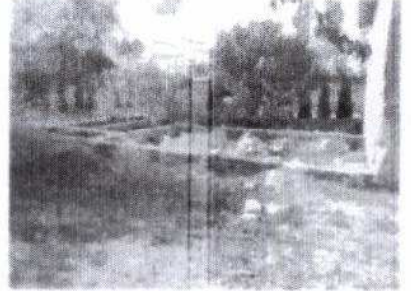
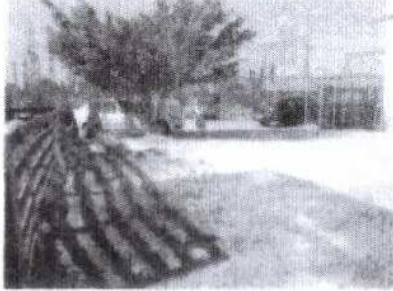
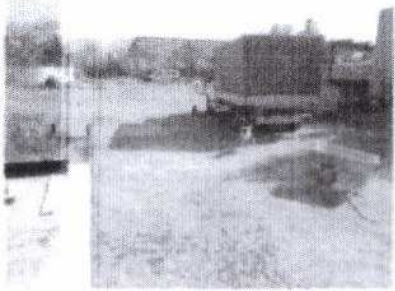
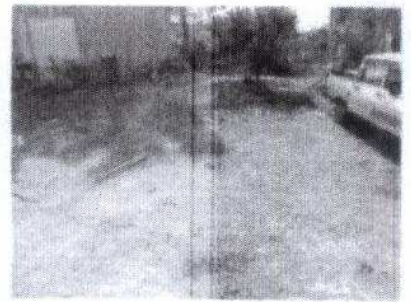
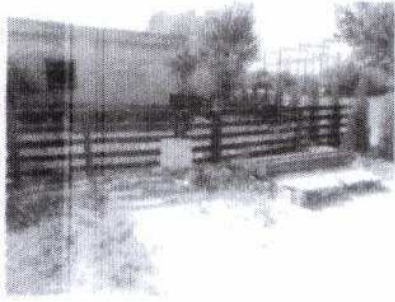
Vasile ENOIU - Evaluator autorizat

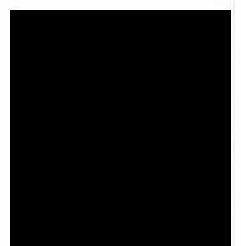
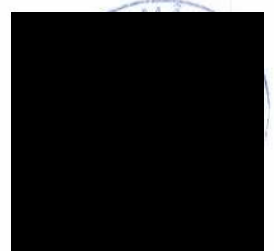
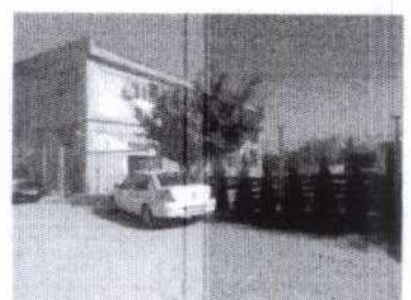
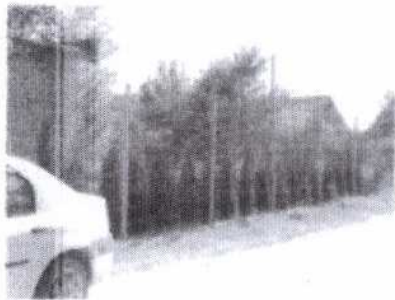
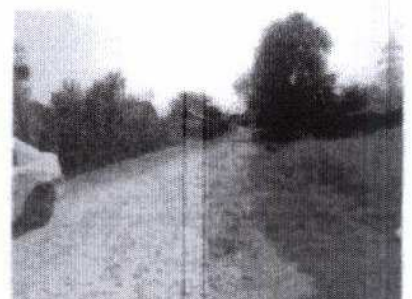
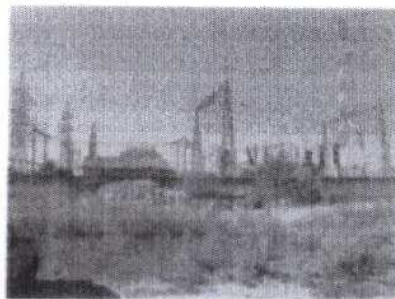
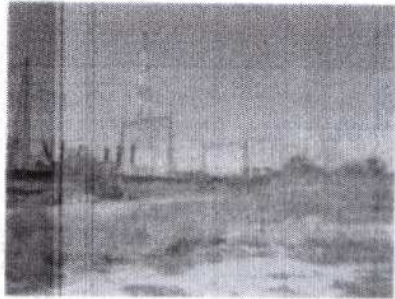
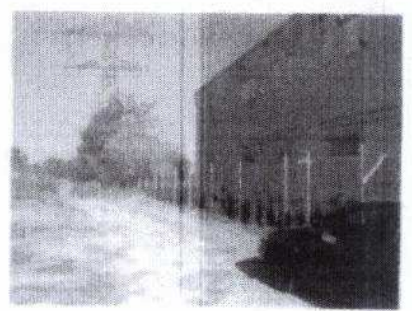
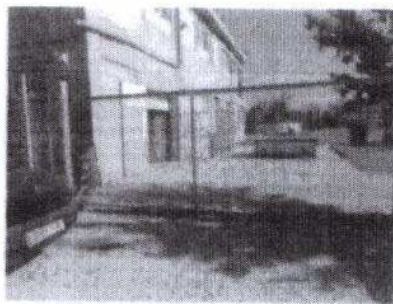
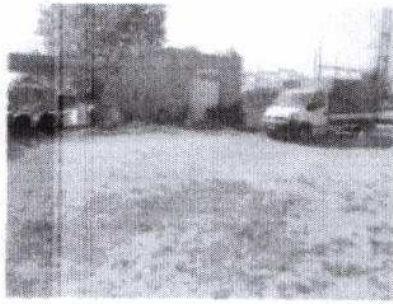
SV



**6. ANEXE**







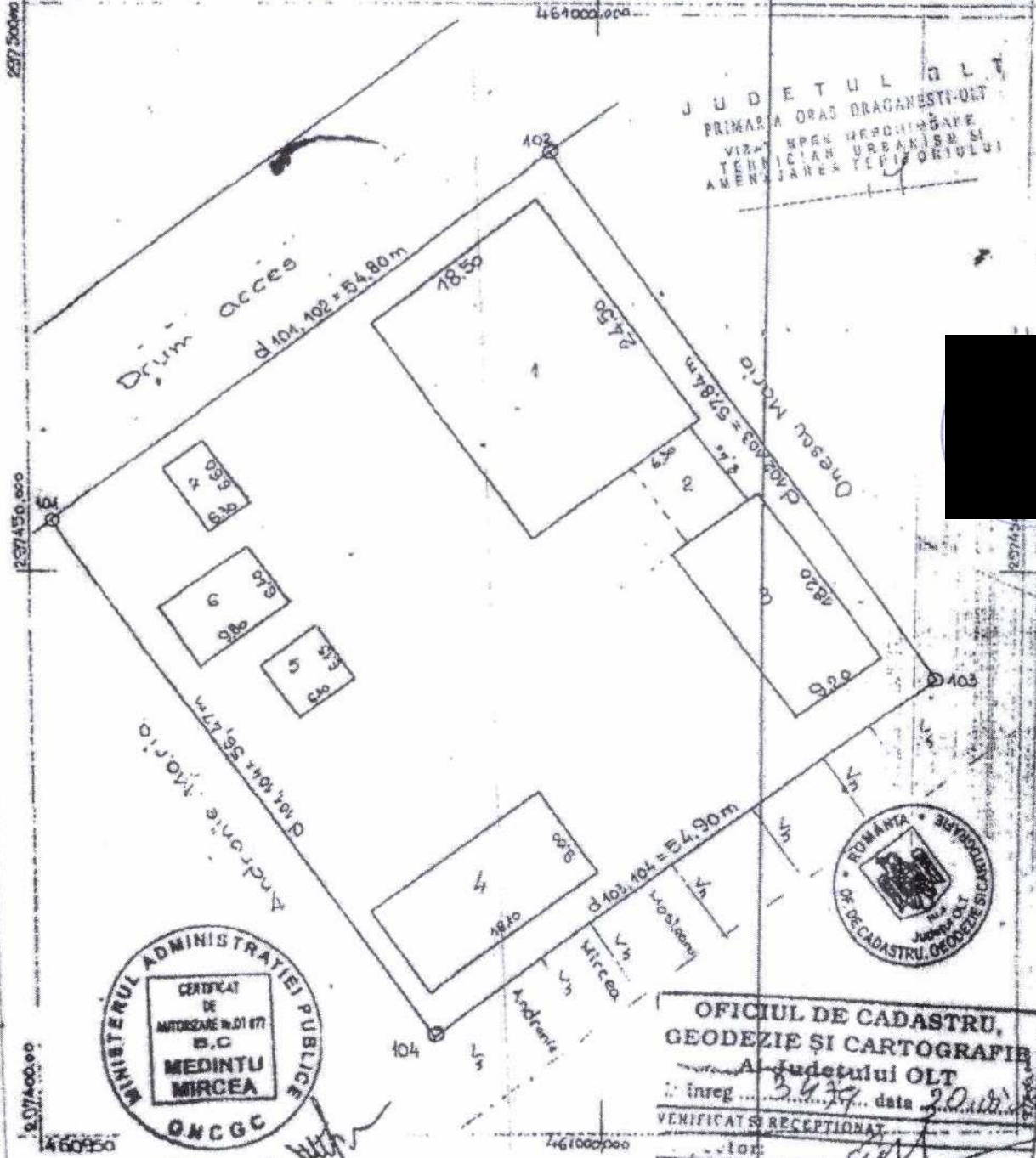
PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

Scara 1:500

Județul Olt  
Unitatea administrativ teritorială Drăgănești-Olt  
Cod SIRIUȚA 125631  
Adresa corpului de proprietate Drăgănești-Olt  
Strada sat N Titulescu nr. 5  
Nr. cadastral al corpului de proprietate 649



Numele și prenumele proprietarilor și domiciliul  
Deservirea Căracal Societate Cooperat  
Sediul: Căracal str. 1 Decembrie 1918, nr.  
Jud Olt



J U D E T U L O L T  
PRIMĂRIA ORAȘ DRĂGĂNEȘTI-OLT  
VIZĂ HPER URBANISM ȘI  
TEHNICIAN URBANISM ȘI  
AMENAJAREA TERIT. ORTOLUI

MINISTERUL ADMINISTRATIEI PUBLICE  
CERTIFICAT DE AUTORIZARE N.01/07  
S.C. MEDINTU MIRCEA  
ONCGC

ROMANIA  
OFICIUL DE CADASTRU, GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE  
Județul Olt

OFICIUL DE CADASTRU, GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE  
Al Județului OLT  
înreg ... 3479 ... data 20.04.2003  
VERIFICAT ȘI RECEPTAT

Sistem de proiecție Stereos 70  
Numele și prenumele escoculatorului  
Sing. Medintu Mircea

Data 03.04.2003

Președinte de ședință,  
Consilier  
Marian Viorel Tudorică

ROMANIA  
CONSILIUL LOCAL  
DRĂGĂNEȘTI-OLT, JUDEȚUL OLT

Scanned by CamScanner  
Contrasemnează,  
Secretar  
Jr. Laurențiu Adrian Jidovu



100067248473

Incheiere Nr. 11059 / 20-02-2019



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

Dosarul nr. 11059 / 20-02-2019  
**INCHEIERE Nr. 11059**

**Registrator:** NICULINA ANDREI

**Asistent:** MARIA DIN

Asupra cererii introduse de SC SIBO SRL domiciliat in Romania, Jud. OLT, Loc. Slatina privind Notare in cartea funciara, in baza:  
-Act Administrativ nr.contract de inchiriere/01-10-2010 emis de incheiat intre SC SIBO SRL si SC LTEN PROJECTS SRL;

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 75 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta interna nr.126900/20-02-2019 in suma de 75 pentru serviciul avand codul 241

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

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 649, inscris in cartea funciara 50489 UAT Draganesti-Olt avand proprietarii: ORAS DRAGANESTI OLT in cota de 1/1 de sub B.1, ;
- Se noteaza inchirierea imobilului pe o perioada de 10 ani incepind de la data de 01.10.2010 si pana la data de 01.10.2020 asupra A.1 in favoarea SC LTEN PROJECTS SRL, sub C.5 din cartea funciara 50489 UAT Draganesti-Olt;

**Prezenta se va comunica partilor:**

VILCEANU MARIAN-GIGI  
SC LTEN PROJECTS SRL

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

Data soluționării,  
25-02-2019

Registrator,  
NICULINA ANDREI

(parafa si semnatura)

Asistent Registrator,  
MARIA DIN

(parafa si semnatura)

\*) 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

**DIN MARIA  
MAGDALENA  
ASISTENT REGISTRATOR  
PRINCIPAL**



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50489 Draganesti-Olt

Nr. cerere	11059
Ziua	29
Luna	02
Anul	2019



10067248474

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Draganesti-Olt, Str Nicolae Titulescu, Nr. 5, Jud. Olt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	CAD: 649	Din acte: 3.200 Masurata: 3.130	Constructia C1 inscisa in CF 50489-C1; Constructia C2 inscisa in CF 50489-C2; Constructia C3 inscisa in CF 50489-C3; Constructia C4 inscisa in CF 50489-C4; Constructia C5 inscisa in CF 50489-C5; Constructia C6 inscisa in CF 50489-C6; Constructia C7 inscisa in CF 50489-C7;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
<b>27961 / 06/10/2010</b> Act Administrativ nr. HCL nr. 31, din 28/09/2006 emis de Consiliul Local Draganesti Olt (Adeverinta nr. 10762 din 01.10.2010 emisa de Primaria Draganesti Olt, Anexa la HCL nr. 31/28.09.2006);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS DRAGANESTI OLT	A1

### C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referinta
<b>27961 / 06/10/2010</b> Act Administrativ nr. 10762, din 01/10/2010 emis de PRIMARIA DRAGANESTI OLT (Decizia nr. 172 din 12.07.1985);		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) DESERVIREA - SOCIETATE COOPERATIVA, CIF:1541535	A1
<b>37035 / 24/12/2010</b> Act Notarial nr. 1616, din 20/12/2010 emis de NP NEAGU CAMELIA MIHAELA;		
C2	Se transmite dreptul de folosinta asupra terenului de sub A1 1) SC SIBO SRL OBSERVATII: pentru constructia identificata cu nr. cadastral 50489-C3, inscisa in cartea funciara IE-50489-C3.	A1
<b>37039 / 24/12/2010</b> Act Notarial nr. 1616, din 20/12/2010 emis de BNP NEAGU CAMELIA MIHAELA;		
C3	Se transmite dreptul de folosinta asupra terenului de sub A1 OBSERVATII: pentru constructia identificata cu nr. cadastral 50489-C5, inscisa in cartea funciara IE-50489-C5	A1
<b>66485 / 19/11/2014</b> Act Notarial nr. conventie aut nr 1382, din 18/11/2014 emis de BNP Tobescu Camelia Mihaela;		
C4	Se noteaza dreptul de trecere pentru utilitati 1) SC SIBO SRL, CIF:1514069	A1
<b>11059 / 20/02/2019</b> Act Administrativ nr. contract de inchiriere, din 01/10/2010 emis de incheiat intre SC SIBO SRL si SC LTEN PROJECTS SRL;		
C5	Se noteaza inchirierea imobilului pe o perioada de 10 ani incepind de la data de 01.10.2010 si pana la data de 01.10.2020	A1

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Entrase pentru informare on-line la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privind dezmembrăminteale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
1) SC LTEN PROJECTS SRL. CIF:24826094	





**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 649	Din acte: 3.200 Masurata: 3.130	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsit.

**Date referitoare la teren**

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	Din acte: 3.200 Masurata: 3.130	4	-	-	

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 75 RON, -Chitanța internă nr.126900/20-02-2019 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,  
25-02-2019

Data eliberării  
26/03/2019

Asistent Registrator,  
MARIA DIN

(parașa și semnătura)

Referent,  
*[Signature]*  
(parașa și semnătura)

**DIN MARIA  
MAGDALENA  
ASISTENT REGISTRATOR  
PRINCIPAL**



ADSAK

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**

referitoare la însușirea inventarului actualizat  
al domeniului privat al Orașului Drăgănești-Olt.

Având în vedere:

- Raportul nr.31642/25.06.2018 al Serv. urbanism-amenajarea teritoriului;
- Avizele din data de 27.06.2018 ale Comisiilor Buget, finanțe, contabilitate, Juridică și de disciplină și Amenajarea teritoriului și urbanism 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, cu modificările și completările ulterioare;
- 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 însușește inventarul actualizat al domeniului privat al Orașului Drăgănești-Olt, în conformitate cu anexa care face parte integrantă din prezenta.

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

**Art.2.** Cu ducerea în 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
- Direcția economico-financiară din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt

Nr. 38 / 29.06.2018

Președinte de ședință,  
Consilier local,  
Drăgănești-Olt



Contrasemnează  
Secretarul orașului Drăgănești-Olt  
Jr. Jidovă Laurențiu-A Adrian

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

INSUSIT DE CONSILIUL LOCAL

DRAGANESTI-OLT PRIN HOTARAREA

Nr. din  
PRIMAR ING. PANTELIE ROTARIU

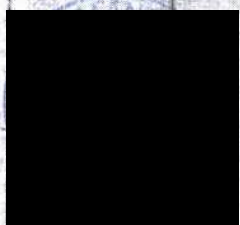
ANEXA LA HCL NR. 30 / 29.06. 2018



INVENTARUL

TERENURILOR CARE APARTIN DOMENIULUI PRIVAT AL ORASULUI DRAGANESTI-OLT

Nr. Crt.	Codul de clasificare	Denumirea imobilului	Elemente de identificare -Suprafata, Tara, parcela -Vecinatatii	Anul dobandirii sau dupa caz al darii in folosinta	Valoarea de inv.	Situatia juridica actuala/Denumire act de proprietate sau alte acte doveditoare
0	1	2	3	4	5	6
		TERENURI CONSTRUCTII	COOP. DE MESTESUGARI			
1		Teren str. N. Titulescu nr. 5	S= 3130,00mp N-De E- Onescu Marin S - Onescu Marin, Andronie Stelian V - Andronie Stelian		184000,00	H.C.L. NR.31/28.09.2006
2		Teren str. N. Titulescu nr. 155	S= 300,00 mp N - Teren Primarie, Dumitru Cornel E - Teren Primarie (parcare) S - Teren Primarie (albee) V - Teren Primarie (albee)			H.C.L. NR.31/28.09.2006
3		Teren str. N. Titulescu nr. 231B	S= 513,00mp N - Preda Cristian E - Atelier auto S - str. Elena Denuden V - str. N. Titulescu		0	H.C.L. NR.31/28.09.2006



28	Teren -Ps	T 33.	P 182.	S = 0,70 Ha	0	HCL. NR 31/28.09.2006
29	Teren -Ps	T 33.	P 233.	S = 1,52 Ha	0	HCL. NR 31/28.09.2006
30	Teren -Ps	T 33.	P 235.	S = 1,45 Ha	0	HCL. NR 31/28.09.2006
31	Teren -Ps	T 33.	P 251.	S = 1,36 Ha	0	HCL. NR 31/28.09.2006
32	Teren -Ps	T 33.	P 254.	S = 1,31 Ha	0	HCL. NR 31/28.09.2006
33	Teren -Ps	T 33.	P 19.	S = 9,73 Ha	0	HCL. NR 31/28.09.2006
34	Teren -Ps	T 32.	P 57/A.	S = 10,16 Ha	0	HCL. NR 31/28.09.2006
35	Teren -Ps	T 12.	P 1/I.	S = 13,48 Ha	0	HCL. NR 31/28.09.2006

Comisia numita prin Dispozitia Nr. 1009/29.11.2017

Ing. Protestasa Ionel

Sing. Radu Tudor

Ing. Crăciunescu Nicușor

Șef serviciu Opreșan Florența

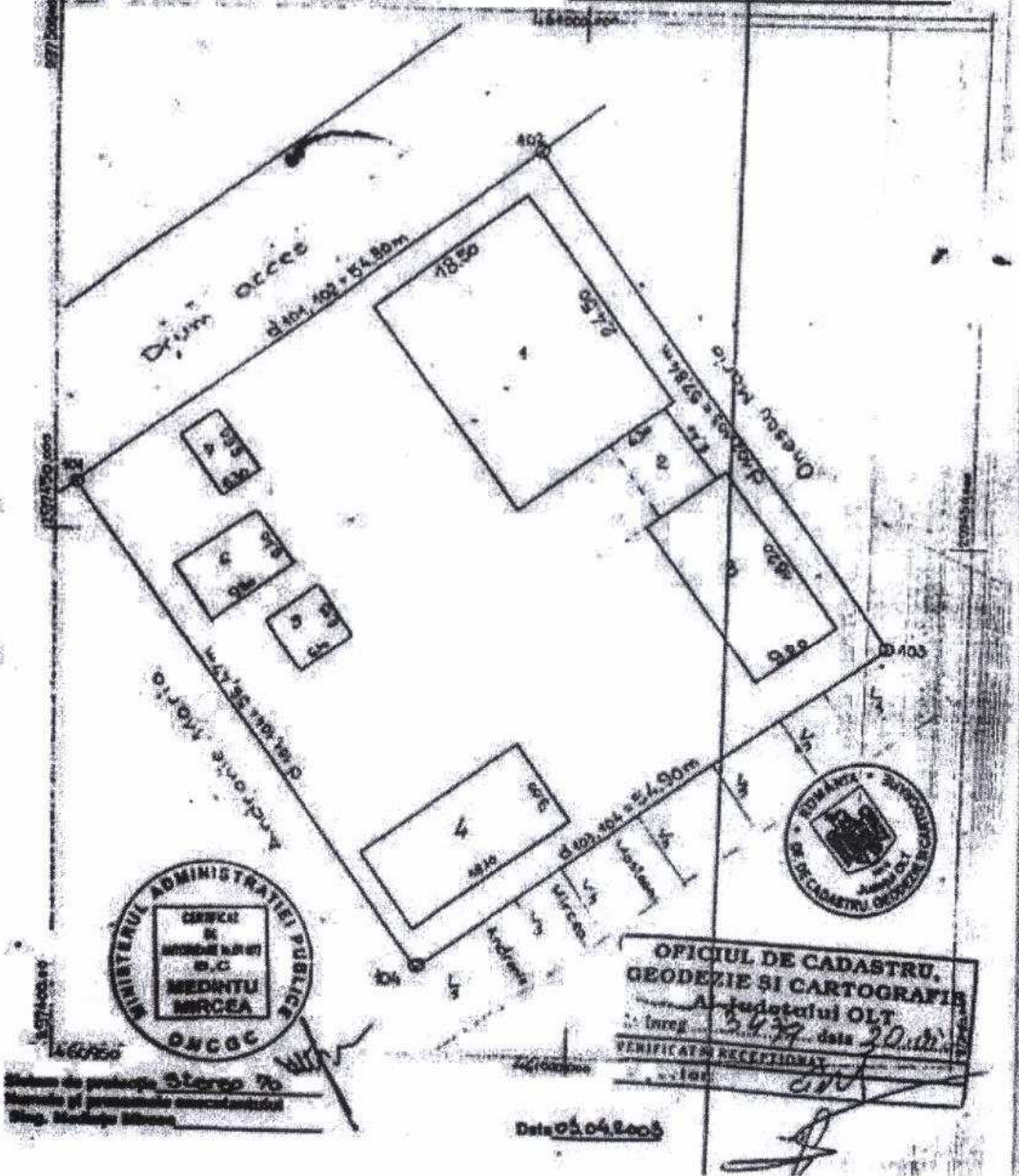
PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

Scara 1:500

Județul Olt  
Districul administrativ teritorial Drăgănești-Olt  
Cod SIBUTA 125631  
Adresa corpului de proprietate Drăgănești-Olt  
Strada nr. 11, Telegraf nr. 3  
Nr. cadastral al corpului de proprietate 619



Numele și prenumele proprietarilor și domiciliul  
Deservirea Dargaal Societate Cooperat  
Sediul Dargaal Str. 4 Decembrie 1918, Nr.  
Jud. Olt



OFICIUL DE CADASTRU,  
GEOTEZIE ȘI CARTOGRAFIE  
A Județului OLT  
Inreg. 2477 data 20.11.19  
VERIFICATĂ RECEPȚIONAL  
198

Data 02.04.2005

Scanned by CamScanner

Președinte de ședință,  
Comitetul de  
Gheorghe

Contrasemnează,  
Secretar  
Jr. Laurențiu Adrian Jidovu