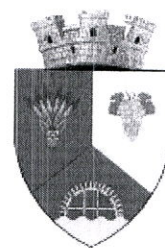




ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI-OLT
CONSILIUL LOCAL

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 600 mp, situat în Orașul Drăgănești-Olt, str. Nicolae Titulescu, nr. 331 C, județul Olt, în vederea cumpărării și desemnarea unor membri în cadrul Comisiei de negociere a prețului de cumpărare

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al inițiatorului de proiect nr. 16491/25.03.2022;
- Raportul nr. 16492/25.03.2022 al Serv. urbanism – amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt;
- Raportul nr. 16493/25.03.2022 al Comp. juridic - contencios din cadrul Primăriei orș. Drăgănești-Olt;
- Raportul de evaluare imobiliară privind vânzarea proprietății imobiliare întocmit de S.C. EXCELLENT RATING S.R.L. prin evaluatori autorizați CEANA Dumitru Sorin și STĂNICĂ Dumitru;
- H.C.L. Drăgănești-Olt nr.18/25.03.2021 referitoare la emiterea acordului de principiu privind cumpărarea imobilului-teren intravilan în suprafață de 600 mp, situat în str. N.Titulescu, nr. 331, aparținând S.C. METEX GAMMA S.R.L.;
- Avizul nr. 127/29.03.2022 al Comisiei Buget, finanțe, contabilitate din cadrul Consiliului local al orașului Drăgănești-Olt;
- Avizul nr. 121/29.03.2022 al Comisiei Amenajarea teritoriului și urbanism din cadrul Consiliului local al orașului Drăgănești-Olt;
- Avizul nr. 120/29.03.2022 al Comisiei Juridică și de disciplină din cadrul Consiliului local al orașului Drăgănești-Olt.

În conformitate cu prevederile:

- art. 858 și art. 863 lit. d din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil;
- art. 129, alin. 2 lit. d, alin.7 lit.k din O.U.G. nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ;

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

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI DRĂGĂNEȘTI-OLT

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare, ce se constituie Anexă la prezenta, aferent terenului intravilan în suprafață de 600 mp, situat în orașul Drăgănești-Olt, str. Nicolae Titulescu, nr. 331 C, județul Olt, în vederea cumpărării acestuia de la S.C. METEX GAMMA S.R.L. pentru realizarea unei străzi publice, a cărei estimare a valorii de piață (preț maximal) a fost stabilită la 53.904 lei, fără TVA (echivalentul a 10.900 euro, respectiv 18 euro/mp, fără TVA).

Art. 2. (1) Se constituie Comisia de negociere a prețului de cumpărare a sus-menționatei suprafețe de teren, a U.A.T. Orașul Drăgănești-Olt în relația cu S.C. METEX GAMMA S.R.L., după cum urmează:

- Președinte – Viceprimar – d-nul Daniel POPESCU;
- Membru – consilier local – d-nul Dorel-Cornel TOBESCU;
- Membru – consilier local – d-nul Marian MARTIN;
- Membru – funcționar public – (va fi stabilit prin dispoziție a Primarului);
- Membru – funcționar public – (va fi stabilit prin dispoziție a Primarului).

(2) Comisia în componența sus-menționată va proceda la negocierea prețului de cumpărare a suprafeței de teren cu S.C. METEX GAMMA S.R.L., urmând a fi întocmit în acest sens un proces – verbal al negocierii, act ce ulterior va fi prezentat Consiliului local în vederea dezbaterii, aprobării și stabilirii prețului de cumpărare.

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire a hotărârii se încredințează Direcția economico-financiară și Serv. urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei orașului Drăgănești-Olt.

Art. 4. Hotărârea se va comunica:

- Instituției Prefectului Județului Olt;
- Primarului orașului Drăgănești-Olt;
- Direcției economico-financiare, Serv. Urbanism - amenajarea teritoriului și Comp. juridic – contencios din cadrul Primăriei orașului Drăgănești-Olt.

Nr. 49 // 31.03.2022

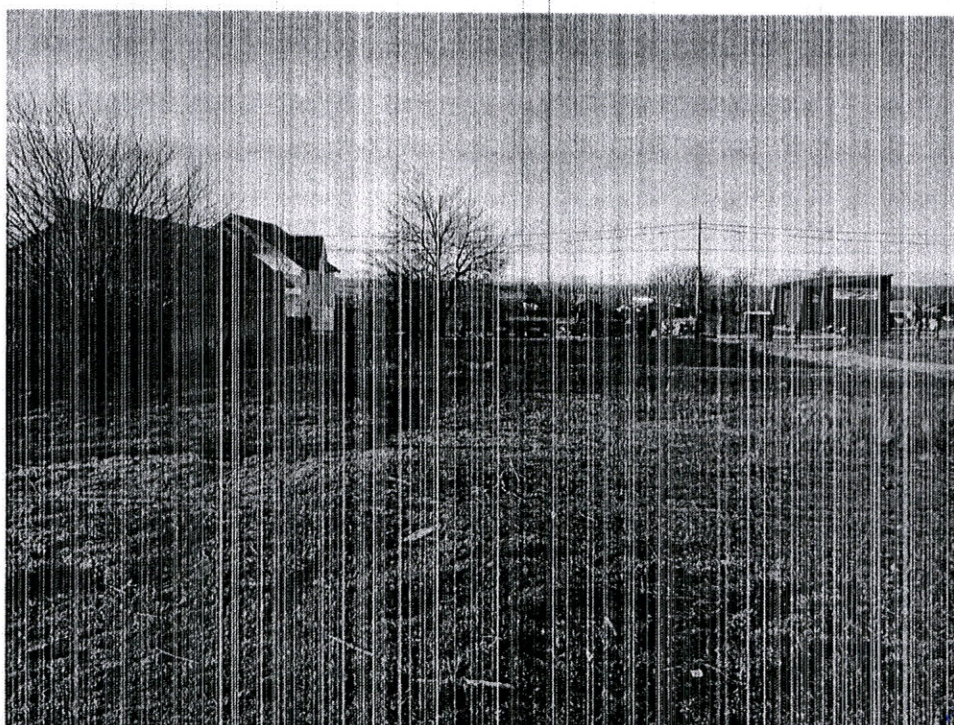
**Președinte de ședință,
Consilier local,
VITAN Marius-Nicolae**



**Contrasemnează
Secretarul orașului Drăgănești-Olt
Jr. JIDOVU Laurențiu-Adrian**

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

**RAPORT DE EVALUARE IMOBILIARĂ
PRIVIND VÂNZAREA PROPRIETĂȚII
IMOBILIARE:**



**TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 600 MP
SITUAT ÎN ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI OLT,
STRADA NICOLAE TITULESCU, NR 331 C,
NUMĂR CADASTRAL 58110 , JUDEȚUL OLT –
INTRAVILAN**

**UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ:
ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI OLT , JUDEȚUL OLT**

Către:

PRIMĂRIA ORAȘULUI DRĂGĂNEȘTI OLT în calitate de Client

Stimate partener,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilul - **TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 600 MP SITUAT ÎN ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI OLT, STRADA NICOLAE TITULESCU, NR 331 C, NUMĂR CADASTRAL 58110 , JUDEȚUL OLT – INTRAVILAN**

A fost supus evaluării dreptul de proprietate așa cum rezulta acesta din documentele prezentate.

Conform contractului încheiat între evaluator și client, am procedat la analiza documentelor, inspectarea imobilului, prelucrarea datelor, cercetare de piață specifică și apoi la estimare de valori și redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022** și metodologia specifică. Lucrarea nu trebuie interpretată ca opinie asupra corectitudinii unei tranzacții reale sau propuse, sau asupra managementului proprietății. În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra proprietății, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă.

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Raportul este elaborat în concordanță cu condițiile economice, fiscale, juridice și politice existente la data evaluării.

Va mulțumim că ați apelat la serviciile noastre de evaluare și va stăm la dispoziție pentru a dezvolta împreună aplicații ulterioare.

Cu stimă,

SC EXCELLENT RATING SRL
Membrii Corporativi ANEVAR

Administrator,
CEANĂ SORIN DUMITRU





DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificam următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspecției;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport și se constituie ca analize, opinii și concluzii profesionale, imparțiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății evaluate, și nu există nici un interes personal sau partinitor față de vreuna din părțile implicate
- onorariul nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile noastre precum și prezentul raport au fost efectuate în Codul de Etică Profesională al Evaluatorului Autorizat și cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022** cu excepțiile menționate expres în acest raport;
- evaluatorii îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională și au experiența și competența necesară evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai după efectuarea inspecției proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o altă persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valorile estimate de către evaluatori sunt valabile la data prezentată în raport;

**EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
CEANĂ SORIN DUMITRU**



**EVALUATOR AUTORIZAT EPI
STĂNICĂ DINU**



Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.

SINTEZA EVALUĂRII

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare

**TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 600 MP
SITUAT ÎN ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI OLT, STRADA NICOLAE
TITULESCU, NR 331 C, NUMĂR CADASTRAL 58110 , JUDEȚUL OLT –
INTRAVILAN**

evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) - Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 în vederea VÂNZĂRII ;

- ▶ data de referință a evaluării este 28.02.2022 . Cursul de schimb valutar leu - euro considerat este de 1 Euro = 4,9480 lei. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▶ A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat vandabil, transferabil și special pentru utilizarea expusă mai sus, considerat liber de orice fel de sarcini;

Ca rezultat al aplicării abordării de evaluare precizate anterior și a reconcilierii rezultatelor acestora, s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate estimată de către evaluator în scopul menționat, după cum urmează:

**Estimarea valorii de piață a terenului
INTRAVILAN în suprafață de 600 MP :**

53.904 LEI echivalentul a 10.900 EURO (18 euro/mp)

Valoarea nu conține TVA

- curs BNR 4,9480 lei/ 1 EURO din data de 28.02.2022 .

Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.

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

**EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
CEANĂ SORIN DUMITRU**

**EVALUATOR AUTORIZAT EPI
STĂNICĂ DINU**



CUPRINS

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE	3
SINTEZA EVALUĂRII	4
CUPRINS	5
CAPITOLUL I . TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
Scopul evaluării:	6
1.1 Drepturi de proprietate evaluate	6
1.2 Baza de evaluare:	6
1.3 Data estimării valorii :	7
1.4 Moneda raportului	7
1.5 Modalități de plată	7
1.6 Inspekția proprietatii	7
1.7 Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative	8
1.8 Riscul evaluării:	10
1.9 Sursele de informații utilizate	11
1.10 Restricții de utilizare, difuzare și publicare	11
1.11 Restricții documentare	11
CAPITOLUL 2. PREZENTAREA GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	12
2.1 Situația juridică:	12
2.2 Descrierea imobilului:	12
CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	13
3.1 Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	14
3.2 Analiza cererii	17
3.3 Echilibrul pieței	18
CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	25
4.1 Elemente teoretice	25
Încadrare conform URBANISM	25
Utilizări ADMISE	25
Limitări conform URBANISM	25
Concluzii subiect	25
Concordanță CMBU (investiția potențială) cu dezvoltarea intenționată	25
4.2 EVALUAREA IMOBILULUI	26
4.2.1 Abordarea prin piață	26
A. EVALUAREA TERENULUI	28
CAPITOLUL 5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	34
DOCUMENTAȚIE	36



CAPITOLUL I . TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Executantul lucrării:

S.C. EXCELLENT RATING S.R.L.

Adresa evaluatorului

▪ **Localitatea: Craiova**

▪ **Autorizație de Membru Corporativ ANEVAR 0484/2022**

Asigurare ALLIANZ TIRIAC nivel de acoperire 250.000 Euro

Evaluator – ing. **CEANĂ SORIN DUMITRU** , evaluator autorizat membru titular al ANEVAR, cu legitimația nr. 11259 și evaluator – Ec. **Stănică Dinu**, evaluator autorizat membru titular al ANEVAR, cu legitimația nr. 18581, am efectuat urmatorul raport de evaluare pentru

TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 600 MP

SITUAT ÎN ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI OLT, STRADA NICOLAE

**TITULESCU, NR 331 C, NUMĂR CADASTRAL 58110 , JUDEȚUL OLT –
INTRAVILAN**

Scopul evaluării:

Scopul prezentului raport de evaluare este evaluarea in vederea fundamentarii deciziei de **CUMPĂRARE** .

1.1 Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al UAT DRĂGĂNEȘTI OLT asupra proprietății imobiliare, în baza :

- **Plan de amplasament si delimitare**
- **NUMĂR CADASTRAL din care s-a facut dezmembrarea NR. 50062**

1.2 Baza de evaluare:

Baza de evaluare o reprezinta estimarea valorii de piata conform **Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022** :

- **SEV 100 – Cadrul general**
- **SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării**
- **SEV 102 – Documentare și conformare**
- **SEV 103 – Raportare**
- **SEV 104 – Tipuri ale valorii**
- **SEV 105 – Abordări și metode de evaluare**
- **SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare**
- **SEV 233 – Proprietatea în curs de construire**
- **SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară**



- **SEV 400 – Verificarea evaluării**
- **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**
Scopul precizat al evaluării a determinat că tipul adecvat al valorii estimate este valoarea justă, definită **SEV 430-Evaluări pentru raportarea financiară.**
- „ *Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.* ”
- Definiția valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția valorii de piață.
- Valoarea justă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, valoarea de piață cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.

1.3 Data estimării valorii :

Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la 28.02.2022 .



1.4 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și în EURO.

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4,9480 lei.**

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

1.5 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

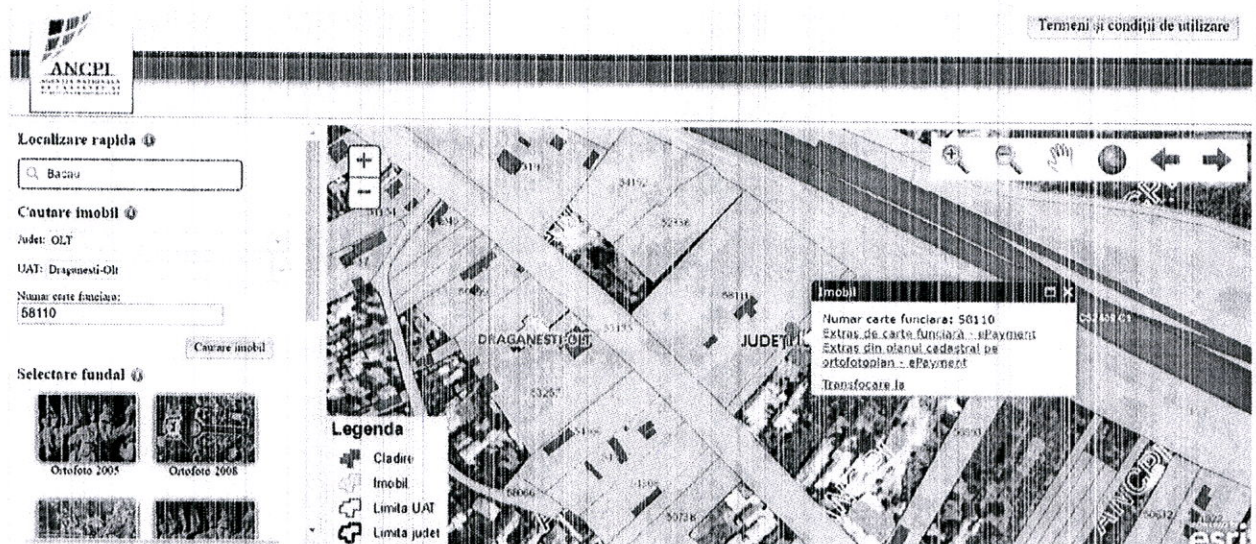
1.6 Inspecția proprietății

Inspecția proprietății a fost realizată la data de **28.02.2022** de către evaluator autorizat **CEANĂ SORIN DUMITRU**, **legitimația ANEVAR nr. 11259, valabilă 2022**, în prezența reprezentantului proprietarului.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și s-au realizat fotografii. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

Identificarea imobilului s-a efectuat în baza indicațiilor reprezentantului proprietarului.

Suplimentar evaluatorul a identificat proprietatea pe baza coordonatelor sistem Stereo 70 și pe baza numărului cadastral prin sistemul <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



1.7 Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative:

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze, limite și rezerve, de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

o DATE DE BAZĂ

Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

- ✓ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele¹ avute la dispoziție (înaintate și agreate de destinatar), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentat prezentate comentariile necesare).
- ✓ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către destinatar și utilizate cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică "luată în calcul" (avută în vedere) și cea care „de fapt”

¹Echivalate a fi emise de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări despecialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii.



impune invalidarea prezentului raport;

Nu am analizat istoricul dobândirii terenului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport.

Nu am fost informați despre eventuale litigii pe rol în cadrul, sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat și nu am primit nici un fel de instrucțiuni în acest sens;

✓ **TRANSFERUL IPOTETICE:** Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se tranzacționează ca fiind neocupată și că, împreună cu terenul subiect, se atașează și documentația & avizele prelabile de dezvoltare;

○ **URBANISM** Se presupune că terenul se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

○ **STUDII GEO** Se presupune că terenul are condiții normale de fundare, iar studiul necesar în edificarea de construcții noi este existent și cuprinse informații despre consistența și structura solului, nivelul pânzei de apă freatică și recomandări pentru proiectul tehnic.

Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de inexistența unor situații atipice ce ar îngreuna lucrările comparativ cu cerințele normale pentru zonă;

○ **UTILITĂȚI** Nu am realizat o expertizare tehnică sau o analiză capacitivă a utilităților la care am făcut referire că ar avea acces/racorduri/bransamente proprietatea și nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată conform informațiilor primite de la solicitantul de credit, sau asimilate celor constatate ansamblului accesibil;

Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de suficiența calitativă și cantitativă a acestora, dispuse în zona.

○ **Clasa ENERGETICĂ** Nu am realizat nici un fel de investigații, nu există proiect de dezvoltare pus la dispoziția evaluatorului;

○ **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nici în documentele primite, nici cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența (sau suspiciune de a exista) pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți; Cu ocazia avizelor obținute sau a celor în curs de elaborare sunt considerate că au fost verificate aceste date și nu există astfel de probleme penalizatoare valoric; Noi nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

○ **DEZVOLTARE** Nu am avut la dispoziție detaliile de intenția efectivă de dezvoltare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de:

✓ Intenția generală, de a dezvolta terenul în concordanță cu normalitatea indicată de piața specific;

✓ inexistența unor situații atipice ce ar impune soluțiile tehnice atipice

tehnologice și/sau de cost, dezvoltarea fiind în parametrii normali de construire și edificare.

✓ A se vedea și ipotezele speciale desprinse/elaborate pe această temă

- **VECINĂȚĂȚI IMEDIATE** Nu am considerat o redezvoltare viitoare a vecinătăților imediate, care preponderent sunt libere și considerăm o respectare unanimă a urbanismului local și legislației, astfel încât să nu existe dezvoltări/construiri externe penalizatoare ale amplasamentului subiect;
- **SUBTRAVERSĂRI** Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, iar din informațiile culese nu rezultă că există subtraversări ce să influențeze negativ (să limiteze) dezvoltarea amplasamentului, sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
În acest sens, orice informație contrară va trebui adusă la cunoștința evaluatorului anterior fructificării raportului;
- **SUPRATRAVERSĂRI** Nu am regăsit supratraversări ale amplasamentului care să limiteze dezvoltarea normală a amplasamentului sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
- **METODOLOGIE** Situația actuală a imobilului, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor/tehnicilor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate, de fructificat pentru fundamentarea deciziei de vânzare.
Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării; S-au avut în vedere și instrucțiunile beneficiarului lucrării.
- **ALTE DATE** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței/apariției și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință a căror influență poate să fie importantă;
- **CONSULTANȚĂ VIIToare** evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Ipoteze semnificative ,

- În contextul în care, până la finalizarea și depunerea raportului de evaluare, beneficiarul nu a pus la dispoziția evaluatorului toate documentele necesare întocmirii raportului de evaluare, se considera că lipsa acestora poate afecta valoarea estimată, la data evaluării, responsabilitatea revenindu-i în integralitatea sa, beneficiarului.

1.8 Riscul evaluării:

- a) Grad de lichiditate sub media pietei specifice, cauzat de dimensiunile proprietatii.
- b) Este necesar, însă, un marketing adecvat specific unor astfel de proprietăți.
- c) A se vedea și ipotezele și ipotezele speciale și eventuale particularități expuse pe

parcurs;

1.9 Sursele de informatii utilizate

Evaluarea se bazează pe informații primite atât din partea proprietarului cât și de la firme de tranzacții imobiliare. Pentru realizarea lucrării, au fost consultate documentele și schițele puse la dispoziție de către reprezentantul proprietarului:

- Plan de amplasament și delimitare

La baza întocmirii prezentului raport au stat date și informații furnizate de:

- Olx.ro
- Lajumate.ro
- Homezz.ro
- Publi24.ro

Informațiile au fost verificate telefonic de către evaluator



1.10 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.11 Restricții documentare

- Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de inexistența unor situații atipice ce ar îngreuna lucrările comparativ cu cerințele normale pentru zonă;
- Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de suficiența calitativă și cantitativă a acestora, dispuse în zona – energie electrică.
- Nu am avut la dispoziție detaliile de intenția efectivă de dezvoltare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de:
 - ✓ Intenția generală, de a dezvolta terenul în concordanță cu normalitatea indicată de piața specifică;
 - ✓ inexistența unor situații atipice ce ar impune soluțiile tehnice atipice tehnologice și/sau de cost, dezvoltarea fiind în parametrii normali de construire și edificare.

Lipsa informațiilor de mai sus:

- ✗ NU este însă în măsură să diminueze considerabil relevanța ipotezelor de lucru și/sau credibilitatea valorii estimate (atât timp cât nu am fost informați de restricții deosebite cu efect major de limitare a potențialului de dezvoltare)

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

Raportul de evaluare a fost efectuat in ipoteza in care datele puse la dispozitie de catre reprezentantul clientului sunt adevarate si corespund cu cele de pe teren si cu cele din actul de proprietate.

2.1 Situatia juridica:

Documentele care atesta dreptul de proprietate sunt:

- **Plan de amplasament si delimitare**
- **NUMĂR CADASTRAL din care s-a făcut dezmembrarea 50062**

Dreptul de proprietate : *presupus deplin;*



2.2 Descrierea imobilului:

**TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 600 MP
SITUAT ÎN ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI OLT, STRADA NICOLAE
TITULESCU, NR 331 C, NUMĂR CADASTRAL 58110 , JUDEȚUL OLT –
INTRAVILAN**

Utilitatile în cadrul proprietății;
Nu s-a prezentat certificat de urbanism

Dotare utilitară rurala nu este total sistematizată.
Intenția de dezvoltare este concretizată la acest moment doar prin:
Edificarea urbanistică general

Descrierea zonei

Adresa: **ORAȘUL DRĂGĂNEȘTI OLT, STRADA NICOLAE TITULESCU, NR 331 C, NUMĂR CADASTRAL 58110 , JUDEȚUL OLT**

Teren cu formă regulata și vecinătăți imediate favorabile (stabile urbanistic și utilizate rezonabil).

Amplasamentul este situat într-o zonă periferică in dezvoltare recunoscută pe piață în apropiere de proprietăți complementare și mijloace de transport în comun.

Acces auto și pietonal la amplasament
Accesul la proprietatea se realizează din drum public amenajat .



Planurile cadastrale sunt clare și relevante-nu s-au prezentat.

Acces auto și pietonal în cadrul amplasamentului

Forma amplasamentului și deschiderea generoasă asigură accesibilitatea la acesta.

CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
- c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
- d) 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 intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru;
- e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi 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 factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieti imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pieti mai mici, specializate, numite subpieti, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.



3.1 Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Piața specifică a imobilului evaluat este limitată, nu există o piață largă a terenurilor, evaluatorul utilizând abordarea prin piață, comparabilele utilizate fiind și din zonele adiacente orașului Drăgănești Olt..

Astfel de terenuri (libere și avizate) sunt puține prezente (lipsește) la tranzacționare/ofertare, ca număr, în zone mature și integral dotate ca cele subiect. Oferta de astfel de proprietăți este polarizată, în continuare, pe câteva direcții generale, anume construcțiile „vechi” (construite în general înainte de 1990) și cele „noi” (construite după această dată).

Criteriile de mai sus sunt reflectate și la nivel de sub-piață geografică, și anume, locațiile cu caracter mixt pot, la rândul lor, prezenta segmentarea de mai sus în cazul în care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterală. De exemplu, în zonele cu o structură rezidențială mixtă (blocuri cu spații comerciale la parter de bloc, case/ vile cu spațiu comercial sau spațiu comercial individual), direcțiile generale de mai sus vor putea fi urmărite pentru segmentarea ofertei.

Oferta de vânzare este redusă, proprietarii păstrând în patrimoniu spațiile deținute în vederea obținerii de venituri din închiriere. Puținele tranzacții efectuate au avut ca motivație considerentele economice dificile ale proprietarilor, a căror îndatorare către finanțatori i-a forțat să diminueze pierderile prin vânzarea la prețuri de cele mai multe ori sub piață.

Orașul Drăgănești-Olt este situat în zona Câmpiei Boianului la intersecția paralelei de 44 grade și 10 secunde latitudine nordică cu meridianul de 24 grade 31 minute 52 secunde longitudine estică. Față de nivelul mării, Drăgănești-Olt se află la o altitudine medie de 68 m în luncă și 143 m în câmpie. În județul Olt, localitatea Drăgănești-Olt are o poziție central sud-estică și se află la 35 km față de capitala județului, municipiul Slatina și la 65 km nord de municipiul Turnu Măgurele. Pe calea ferată se află la 18 km față de municipiul Caracal și 138 km față de municipiul București. Comunele vecine sunt: Dăneasa, Radomirești, Stoicănești, Crâmpoia, Nicolae Titulescu, Alimănești, Mărunței, Fărcașele și Stoenesti. Orașul studiat este mărginit pe latura de vest de râul Olt. Râul reprezintă spațial o axă centrală a județului pe care îl străbate pe o lungime de aproximativ 100 km.

La nivel național și al județului Olt, orașul Drăgănești-Olt prezintă legături rutiere, astfel:

- Prin intermediul drumului național/european DN6/E70 se asigură legătura cu municipiul Caracal spre vest și Roșiorii de Vede spre est. Acest drum național trece prin estul teritoriului administrativ al orașului Drăgănești-Olt și leagă capitala României de municipiul Timișoara, și de granița cu Ungaria, terminându-se la Cenad. DN6 trece prin Alexandria, Roșiorii de Vede, Craiova, Filiași, Caransebeș și Lugoj.

- Prin intermediul drumului județean DJ 546 se asigură legătura cu municipiul Slatina spre nord și Turnu-Măgurele spre sud. DJ 546 are următorul traseu de la sud la nord: Turnu Măgurele – Lunca – Slobozia Mândra – Plopii Slăvitești – Limita Județului



Olt/limita Județului Teleorman – Bârseștii de Sus – Sprâncenata – Zănoaga – Dăneasa – Drăgănești-Olt – Comani – Mărunței – Bălănești – Coteana - Brebeni -- Slatina – Proaspeți – Curtișoara – Cherleștii din Deal - Cherleștii Moșteni – Cucuieti – Valea Fetei – Verguleasa – Poganu.

· Prin intermediul drumului județean DJ 546A se asigură legătura cu localitățile învecinate de la estul orașului precum Văleni și Nicolae Titulescu. DJ 546 are următorul traseu de la nord la sud: Brebeni (DJ 546) – Greci – Șerbăneștii de Sus – Șerbănești – Crâmpoia - Nicolae Titulescu – Văleni – Stoicânești – Drăgănești Olt (DJ 546).

· La nivelul teritoriului comunal cele două artere importante de legătură sunt drumurile comunale DC110 și DC120A. DC 120A face legătura cu localitatea Fărcașele și DJ 642

În privința rețelei feroviare naționale, orașul Drăgănești-Olt este străbătut de magistrala C.F.R. 900 care are următorul traseu: București (nord) - Roșiori (nord) – Drăgănești-Olt - Craiova - Filiași - Caransebeș - Lugoj - Timișoara (nord) - Stamora Moravița – spre Serbia.

Drăgănești-Olt este format din două localități: orașul Drăgănești-Olt, localitate de rangul III și satul Comani, localitate de rangul V. Suprafața teritoriului administrativ este de 8003,30 ha, iar suprafața teritoriului intravilan existent este de 588,04 ha din care: intravilan Drăgănești-Olt 351,02 ha și intravilan Comani 237,02 ha

Din punct de vedere demografic, orasul se confrunta cu o scadere permanenta demografica, pe de o parte , data de scaderea natalitatii sip e de alta parte, de fenomenul de emigraționist intern și extern, fie spre orașe mai dezvoltate ale țării, fie spre altele din afara acestuia.

In prezent functiunea predominanta este cea de locuire in orasul Draganesti-Olt, ce acopera aproximativ 67.44% din suprafata terenului intravilan, din care 1% este reprezentata de locuire colectiva iar restul de 66,44% locuire individuala. Starea locuintelor, atat colective cat si individuale, reflecta nivelul de trai al populatiei. Calitatea locuirii din zona blocurilor este scazuta, ele necesitand reabilitare termica si modernizarea centralelor care asigura incalzirea acestora.

Diferitele piețe imobiliare sunt create de necesitățile, dorințele, motivațiile, localizarea și vârsta participanților de pe piață și de tipuriile, amplasarea, deisgnul și restricțiile urbanistice ale societății.

Se pot identifica cinci tipuri de piețe imobiliare, corespunzătoare celor cinci tipuri-categorii de proprietăți imobiliare:

- Rezidențiale (case individuale, blocuri cu apartamente)

- Comerciale (cladiri de birouri și administrative, centre comerciale, hoteluri și moteluri, magazine)
- Industriale (fabrici, depozite, clădiri ale instituțiilor de cercetare-dezvoltare)
- Agricole (ferme, livezi, vii, pășuni, păduri)
- Speciale (școli, clădiri publice, cimitire, biserici etc.)



Pe teritoriul orașului Drăgănești-Olt sunt prezente resurse specifice fiecărui tip de piață imobiliară prezentată. Piața locuințelor este alcătuită din locuințe individuale și blocuri de apartamente. Această piață este în declin și fără perspective de redresare rapidă. Factorii care influențează această piață sunt puterea de cumpărare scăzută, salarii mici, în care nu se pot încadra, condiții de creditare populație îmbătrânită și bilanț migratpriu și natural negativ (populație în descreștere), fond construit învechit, facilități și servicii comunale incomplete.

Piața comercială este specializată în primul rând pe spații comerciale de mici dimensiuni, caracteristice comerțului cu amănuntul. Pentru această piață sunt importanți următorii factori: populația din ariile comerciale – mărimea și numărul familiilor ce locuiesc în zonă, rata de creștere sau descreștere a acestora, compoziția și distribuția lor pe vârste. Sunt importante și venitul pe cap de locuitor și pe familie, rata de nevândare din aria comercială, planul de urbanism și direcțiile de dezvoltare, accesibilitatea și costul transportului etc.

Piața industrială este în declin, în special după falimentarea societăților comerciale din zona industrială. Deși poate fi considerat o resursă imobiliară, construcțiile degradate ce urmează a fi dezafectate aduc minus valoare acelor proprietăți imobiliare.

Piața agricolă se bazează în special pe tranzacționarea terenurilor arabile, vii, pășuni și păduri. Cele mai valoroase proprietăți imobiliare sunt terenurile neconstruite, pe care sunt admise prin reglementările urbanistice mixități funcționale, oferind o putere de dezvoltare mult mai diversificată, cu posibilități de gestionare a conceptului de concurență, stabilind prin studii specifice cea mai bună utilizare a aceluși teren. Cea mai bună utilizare fiind identificarea celui mai bun raport cost-beneficiu cu posibilitate de maximizare a profitabilității investițiilor.

Analizand oferta disponibila pentru terenuri de tip intravilan se desprinde concluzia ca oferta este limitata, atractivitatea este redusa avand in vedere perioada de expunere pe piata a ofertelor- pana la 250 zile si discutiile purtate cu fiecare dintre ofertanti dar si faptul ca pretul a fost scazut de la o perioada la alta.

Cererea nu se manifesta activ in acest moment avand in vedere durata ofertelor pe piata si se pare ca zona, desi competitiva ca pret, are un specific care nu atrage (potentialii client au devenit foarte pretentiosi si selectivi iar pretul nu mai cantareste atat de mult in

achiziția unui imobil fata de alta perioada); În piața imobiliară locală concurența nu se remarcă în primul rând prin preț, cât mai ales prin locație (amplasament, accesul la mijloacele de transport în comun etc.) .



Industria

Activitățile industriale au fost determinate de planurile fostului regim comunist care militau pentru producerea în plan intern a tuturor bunurilor industriale sau de altă natură. Unele din acele structuri au rezistat și după 1990 dezvoltându-se în companii profitabile, moderne. Pentru marile întreprinderi industriale din orașul Drăgănești-Olt, timpul post decembrist a venit cu acțiuni care au dus la declinul acestora, până la falimentare.

Agricultura

Agricultura ocupa un loc important în economia orașului Drăgănești-Olt, întrucât acesta deține mari resurse de teren agricol și predomina celelalte sectoare economice. Pe de altă parte, cea mai mare parte a terenurilor cultivate sunt concentrate în exploatații agricole individuale de mici dimensiuni, majoritatea cu caracter de subzistență, asigurând doar autoconsumul. În acest domeniu, majoritatea operatorilor sunt producători agricoli individuali înregistrați în Registrul fermelor/Registrul agricol. În domeniul producătorilor agricoli, ce dețin mici exploatații agricole cu caracter comercial regăsim mulți operatori care funcționează ca persoane fizice autorizate, întreprinderi individuale sau întreprinderi familiale, care sunt înregistrați în Registrul Comerțului dar nu depun situații financiare. Alte categorii sunt societățile agricole, societățile cooperative, grupurile de producători, cooperativele agricole care dețin de regula exploatații mai mari, cu caracter comercial, dar nici aceștia nu depun situații financiare compatibile cu bilanțurile contabile.

Analizând zona în care se afla proprietatea evaluată putem spune că nu există, însă, o piață activă, oferta de vânzare provine, în special, de la cei care sunt forțați să vândă, prețurile nefiind obligatoriu de piață, ci conținând elemente non-piață, iar ofertele de închiriere pentru astfel de spații este foarte mică, dezvoltarea orașului este foarte slabă.

3.2 Analiza cererii

Cererea pentru terenuri de dezvoltare este mare ca interes în ultima perioadă.

Pentru zonele rezidențiale de prim rang există o presiune mai mare, desigur provenită din raritatea și utilitatea generală a acestor zone.

Intervine, însă, puterea de cumpărare mare necesară.



3.3 Echilibrul pietei

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

Concluzie: Piața cumpărătorului (Oferta > Cererea)

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alți factori care determină fluctuația prețurilor pe piața imobiliară sunt prezentați în continuare.

Pentru obținerea de cotații ale proprietăților imobiliare, publicul s-a bazat în mod tradițional pe ziare, reviste și agenții imobiliare. Din moment ce cumpărătorii și vânzătorii nu au un bun acces la prețurile de vânzare, ei pot pune un accent prea mare pe prețul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietății. În unele cazuri, prețul cerut este "prețul dorit" de către vânzatori, care poate fi mult peste valoarea de piață. Prețurile mari de ofertă sunt întâlnite în zonele unde există puține vânzări similare, nesiguranta cu privire la tendințele valorii proprietăților imobiliare și informații puține despre acestea.

Fluctuațiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse și servicii pe piața imobiliară se exprimă în euro, respectiv prețurile de vânzare pentru terenuri/spații industriale sunt în euro.

Speculațiile de creștere a prețurilor. Pe termen scurt este posibil să existe o tendință de stagnare a prețurilor. Vânzătorii trebuie să calculeze dacă produsul lor va mai avea succes în cazul în care solicită un preț prea mare. Pe termen lung, piața are mecanisme proprii de reglare. Acestea își vor demonstra eficiența în momentul în care oferta va fi absorbită de cerere. În acest moment prețurile stagnează pentru că cererea este scăzută față de oferta pietei.

COMPARABILA 1

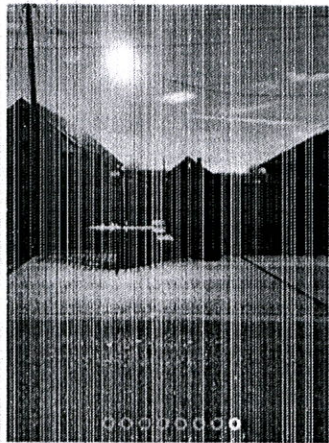
<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-cu-casa-de-vanzare-IDfGoiX.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=7>

🔍 Ce anume cauți?

📍 Localizare



🔙 Inapoi [Ecran de pornire](#) [Inregistrare](#) [Termeni](#) [Ajutor](#) [Feedback](#)



Vanzator



Maria

Pe OLX din februarie 2022
Actiuni: 14 (56%)

Ma multe anunturi ale acestui vanzator

075 476 9750

Tramite OLX

Localizare

📍 Drăgănești-Olt



Foto: 10 (februarie 2022)

Teren cu casă de vânzare

20 000 € Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Descriere

Teren intravilan cu casă, în orașul Drăgănești-Olt str.Nicolae Titulescu nr.44 601mp. +zerabil+ casă
07*****50

ID: 28728247

View: 141 / 132

📄 **Facultativ**



Maria

Pe OLX din februarie 2022
Actiuni: 14 (56%)

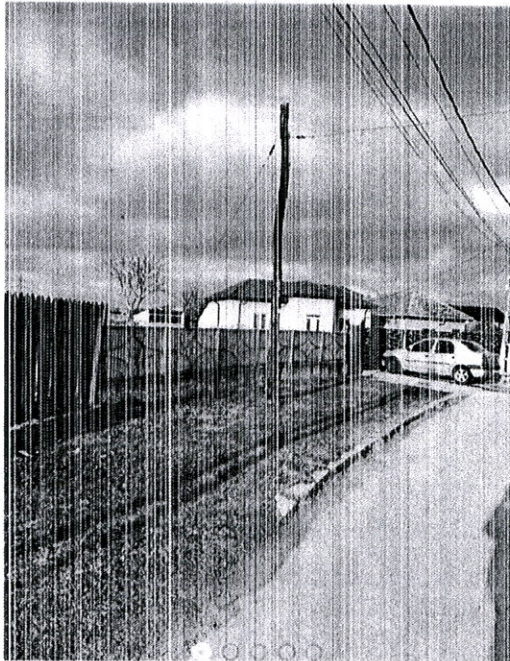


075 476 9750



COMPARABILA 2

Teren intravilan Caracal 1431 mp Caracal • OLX.ro



Vanzator



Adrian

Pe OLX din martie 2016
Activ pe 27 Ianuarie 2022

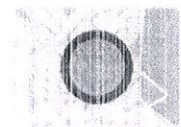
Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

078 881 3959

Trimite mesaj

Localizare

Caracal,
Olt



Postat 20 Ianuarie 2022

Teren intravilan Caracal 1431 mp

22 € Prețul e negociabil

RATA DE LA: 0 LEI

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 431 m²

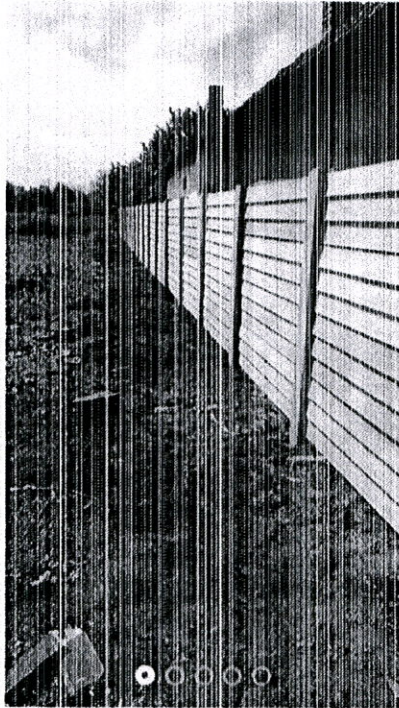
Descriere

Adresa: Mun. Caracal, Strada Gheorghe Doja, Nr. 184A, Jud. Olt;
Suprafata terenului este de 1431 mp;
Imobilul are documentatie cadastrala si este inregistrat in cartea funciara;
Terenul are imprejmuire;
Utilitati la limita de proprietate: asfalt, energie electrica, gaze;
Utilitati in incinta: apa, fosa septica;
Deschidere la strada: 12,60m;
Detin Certificat de urbanism pentru informare;
Prețul este de 22 euro/mp negociabil;
Tel: 07*****59



COMPARABILA 3

Teren intravilan Caracal • OLX.ro



Postat 05 ianuarie 2022

Teren intravilan

30 € Prețul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 000 m²

Descriere

Vând teren intravilan în suprafață de 1000 mp, Caracal. Este trasă apa și canalizare, rețeaua de gaze naturale și electricitate se află la limita de proprietate. Preț pe mp este de 30 €, ușor negociabil, sau la schimb cu apartament cu doua camere plus diferența

Vanzator



Ion

Pe OLX din noiembrie 2019
Activ ieri la 16:12

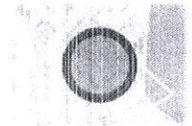
[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

0742 216 199

Trimite mesaj

Localizare

Caracal,
Olt



KIWI FINANCE™
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare?



ALTE OFERTE

Teren arabil 8700m Draganesti-Olt - Romimo.ro

romimo.ro
o marca ruralista

Contul meu Favorite Agentii Adauga agentii

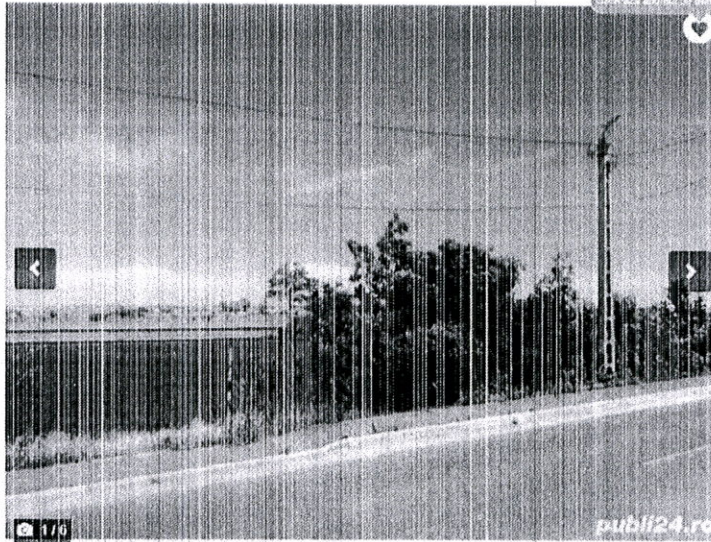
Cauta ofertele Toate judetele Toate categoriile

Romimo.ro Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren agricol

Teren arabil 8700m
Dist. Draganesti-Olt [Vezi pe harta](#)

10 EUR negociabil

0745616780



Masa

Adauga favoriti

Fa oferta

Vizualizari: 52

Raportarea

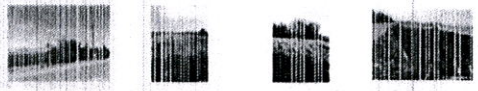
soi2005

Vezi toate anunturile

Adauga oferta

Distributie anuntul pe

f s t



Specificatii

Suprafata terenului	8700,0 m ²	Front stradal	40
Numar fronturi	2	Latime drum acces	9m
Amenajare strazi	Asfaltate, iluminat stradal	Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent, Gaz
Alte caracteristici	Acces auto		

Descriere

Curent, apa, gaze: in apropiere

Lungime 283 m, latime 40 m
In acte este extravilan, cu posibilitate de trecere in intravilan

Pret 10 e/mp negociabil.
Nu se vinde pe bucati.

Coordonate GPS 44.177347, 24.497645



[România](#)
[Imobiliare](#)
[De vânzare](#)
[Terenuri de vânzare](#)
[Teren intravilan](#)

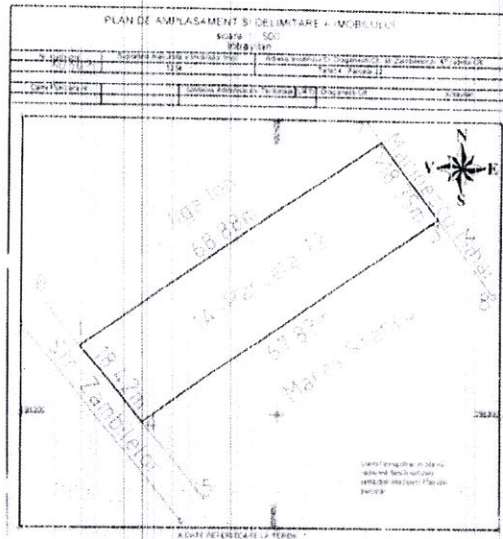
Vand teren intravilan

Olt, Drăgănești-Olt [Vezi pe hartă](#)

6 300 EUR negociabil

Suprafață: 1254,0 m² - 16.01.2018

0728104900



[Mesaj](#)
[Adaugă lister 2](#)
[Terenuri](#)
[Fă alerte](#)
[Vizualizări: 620](#)
[Raportează](#)

Carnaru Dolna
 Vezi toate anunțurile
[Urmasare](#)
Distribuie anunțul pe

Specificatii

Suprafata terenului 1254,0 m² **Cod de identificare** 298300

Descriere

SUPRAFATA 1254 m SITUAT PE STRADA ZAMBILELOR NR.47 ORAS DRAGANESTI OLT JUDETUL OLT.
 ARE CADASTRU
 6300 EURO NEGOCIABIL

TINAND CONT DE FAPTUL, CA PRIN PROGRAMUL PNRR, CAT DE CURAND VOR INCEPE LUCRARILE CONSTRUCTIVE DE CANALIZARE, APA CURENTA SI GAZIE INCLUSIV PE STRADUTA ACEASTA, MAI MULT CA SIGUR CA PRETURILE VOR CRESTE EXPONENTIAL IN SCURTA VREME DE LA FINALIZAREA ACESTOR LUCRARI ASA CA O POTENTIALA CONCLUZIE O POATE TRAGE ORICINEI ACOLO, ORICUM, SUNT 2 LOCURI PENTRU 2 CASE, FARA NICIUN DUBIU!



Teren de vânzare in Draganesti-Olt la 552.000 € | imoradar24

Vanzare teren Draganesti - Olt - 10000mp intravilan constructibil - teren constructii de vanzare in Drăgănești-Olt, judetul Olt - X4T40300N - 552.000 EUR (imobiliare.ro)

Descriere

Teren intravilan, constructibil, utilitati apa, canalizare, curent electric si gaz.

ideal pentru investitie, potential excelent pt minimall de provincie, supermarket gen Lidl, Penny, Profi, Megaimage sau dezvoltare cartier rezidential de case sau bloculete.

Terenul se poate extinde la 13-15000mp

Zona cu o energie deosebita, aerisit, vecinatati curate si linistite

Specificatii

Tip teren: constructii

Clasificare teren: Intravilan

Construcție pe teren: Nu

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent
Curent trifazic
Utilitati in zona

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal



CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1 Elemente teoretice

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU² a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Încadrare conform URBANISM

Zona multifunctionala

Utilizări ADMISE

Unitati rezidențiale, industriale, depozite, comert, agricole

Limitări conform URBANISM

Cele uzuale încadrărilor necuprinse la cele admise.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Concluzii subiect

Concluzie:

- Posibilitati multiple de dezvoltare la CMBU
- Se poate fructifica la maximum
- Pe lângă puterea de cumpărare invocată, se evidențiază și aspectele favorabile (pentru această dezvoltare) de formă și vecinătăți.
- Standardul de construire trebuie să fi în concordanță cu zona

Concordanță CMBU (investiția potențială) cu dezvoltarea intenționată

Concluzie:

- Terenul este în concordanță
- A se vedea și ipotezele de dezvoltare elaborate pentru speța subiect





4.2 EVALUAREA IMOBILULUI

Valoarea unui imobil este influențată în permanență de cerere și ofertă. Anticiparea, schimbarea substitutivă și echilibrul sunt principiile evaluării care la rândul lor au influență asupra valorii imobilului. Punctul de echilibru nu este atins, nici măcar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este în mare măsură influențată de cerere.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum este definită în *Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022*. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată abordarea prin piață-metoda comparației directe.

4.2.1 Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate major de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată.

Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi procurate de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare.

Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații, datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date;
- analiza pe grupe de date
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;
- capitalizarea diferențelor de venit

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. În această etapă, evaluatorul trebuie să considere următoarele:

- intervalul de valori rezultate,
- numărul de ajustări aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile,
- totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual),
- totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual),
- orice ajustări deosebit de mari aplicate prețurilor proprietăților comparabile și orice alți factori care pentru o proprietate comparabilă pot avea o importanță mai mare.

Toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților comparabile trebuie argumentate în raportul de evaluare. Nu este permisă utilizarea niciunei ajustări fără prezentarea modului de estimare a acesteia.



A. EVALUAREA TERENULUI

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

- **metoda comparației directe**-este metoda cea mai uzuală și se poate utiliza când există suficiente date despre vânzări pe piața specifică
- **analiza parcelării și dezvoltării** – se folosește atunci când parcelarea și dezvoltarea reprezintă utilizarea cea mai importantă a parcelei de teren în curs de evaluare.
- **metoda alocării** – se bazează tot pe vânzări de terenuri pentru a stabili un raport între valoarea terenului și cea a proprietății(când avem și construcții pe teren)
- **metoda extractiei de pe piață** – se estimează valoarea terenului prin diferența dintre prețul de concesionare al unor proprietăți comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor.
- **tehnica reziduală** – identifică venitul net din exploatare atribuit terenului și îl capitalizează cu o rată adecvată luată din piață.
- **capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chirie)**- se poate aplica doar când se cunosc rente/chirii de comparație precum și rate de capitalizare din vânzări de terenuri.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea justă așa cum este definită în Standardele de Evaluare. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori au fost aplicate: **metoda comparației directe, utilizând comparabilele enunțate mai sus.**





Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		20.000	31.482	30.000
	Suprafata (mp)	600,00	601,0	1.431,0	1.000,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		33	22	30
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-20%	-15%	-20%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-6,7	-3,3	-6,0
	Justificare ajustare	<p>Negocierea reprezinta procesul prin care doua sau mai multe parti intre care exista interdependenta dar si divergente opteaza in mod voluntar pentru conlucrare in vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos. Marja de negociere pentru terenuri intr-o piata cu nivel de activitate foarte scazuta spre medie este intre 10-25 % intrucat cumparatorii pot negocia consistent. O analiza a grilei de comparatie impune ajustari la nivelul elementelor de comparatie in baza principiului echilibrului, adica pentru acelasi element de comparatie se ajusteaza cu aceeasi unitate de masura. In finalul grilei de comparatie se observa diferente de pret intre comparabile in contextul in care acestea trebuie sa fie intr-o marja de cca 20%. In atare situatie se impune o ajustare diferentiata la nivelul „negocierii”, nivel care include subiectivism din partea vanzatorilor, de fapt datele de intrare in analiza trebuie ajustate pentru ca pretul de listare este la decizia vanzatorului acesta solicitand intotdeauna un pret mai mare pentru a-si asigura marja de negociere.</p> <p>Principiul substitutiei prevaleaza intrucat un cumparator informat nu ar plati mai mult decat pentru o proprietate similara cu aceeasi utilitate a urmare acest principiu se ajusteaza prin intermediul elementului „negociere”, aceasta nefiind un criteriu de comparatie ci un mod de manifestare a participantilor pe piata. De ce se ajusteaza ? orice tranzactie presupune acceptarea pretului de catre cei doi subiecti activi (vanzatorul si cumparatorul) iar aceasta presupune o diminuare a pretului de listare urmare a interactiunii celor doua parti. Pe piata este cunoscut faptul ca vanzatorii cresc pretul pentru a “negocia”, insa in majoritatea situatiilor cumparatorii se informeaza asupra posibilitatii de edificare si fructificare a terenului astfel ca marja de negociere poate fi diferita.</p> <p>Mentionez ca “negocierea” nu reprezinta un criteriu de comparatie insa este un mod de manifestare al participantilor pe piata astfel, desi “negocierea” este inclusa in grila de comparatie, calculul preturilor ajustate au ca baza de pornire pretul dupa diminuarea cu marja de negociere. A nu diminua pretul de intrare cu o marja de negociere inseamna a nu recunoaste modul de manifestare al pietei. Principiul substitutiei prevaleaza intrucat un cumparator informat nu ar plati mai mult decat pentru o proprietate similara cu aceeasi utilitate a urmare acest principiu se manifesta prin intermediul „negocierii”.</p>			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		27	19	24
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin



	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		27	19	24
	Justificare ajustare	nu se impun ajustari intrucat nu exista informatii referitoare la dreptul de proprietate al comparabilelor care ar fi putut impacta asupra valorii. Totusi evaluarea se realizeaza in ipoteza dreptului deplin.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		27	19	24
	Justificare ajustare	nu au fost identificate elemente din care sa rezulte o diferenta financiara pe baza altor conditii decat cele de tranzactionare cu plata la transferul dreptului de proprietate. O vanzare in cateva rate sau cu plata ulterioara semnarii unui contract presupune intotdeauna o alta suma decat cea pentru plata la vanzare. Aceste aspecte nu au fost sesizate ca atare nu se impun ajustari in plus analiza se efectueaza in ipoteza platii integrale la vanzare.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		27	19	24
	Justificare ajustare	motivatia vanzarii => vanzari obiective – nu se impun ajustari intrucat nu au fost identificate elemente care sa afecteze valoarea de piata. Foarte importanta este si conditia cumpararii, intrucat cel care certifica valoarea este cumparatorul. In concluzie, nu doar motivatia vanzarii este importanta, ci si motivatia cum-pararii este la fel de importanta poate chiar superioara celei dintai.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		27	19	24
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	28.02.2022	oferta curenta	oferta curenta	oferta curenta
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		27	19	24



	Justificare ajustare	Pentru comparabilele cu o vechime (a tranzactiei/ofertei) < 3 luni nu se aplica ajustari. Pentru comparabilele cu vechimi mai mari se pot aplica ajustari negative/pozitive in functie de evolutia pietei imobiliare pe tipul de proprietate analizat.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	Draganesti Olt strada Nicolae Titulescu nr. 331C jud Olt, NR CAD. 58110	Draganesti Olt strada Nicolae Titulescu nr. 41 jud Olt	Mun. Caracal, Strada Gheorghe Doja, Nr. 184A, Jud. Olt	Mun. Caracal strada Neagoe Barasab, jud Olt
	Ajustare (%)		-20,0%	-25,0%	-25,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-5,3	-4,7	-6,0
	Justificare ajustare	Au fost necesare ajustari negative aplicate preturilor proprietatilor comparabile care se gasesc amplasate in zone cotate superior pe piata imobiliara specifica, zone cu un interes tranzactional ridicat; Desi comparabila 1 este amplasata in aceeasi localitate pe aceeasi strada, aceasta este pozitionata in zona median-semicentrala fata de subiect care este periferic, la iesirea catre Daneasa; Comparabilele 2 si 3 sunt in zone mediane ale Mun. Caracal; Ajustarile aplicate nu sunt rezultatul unor calcule matematice directe ci reprezinta o perceptie rezultata din analiza de piata;			
8	Acces teren	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Drumul de acces catre proprietatea evaluata este asfaltat; Nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele au drum acces drum amenajat similar;			
9	Suprafata	600,00	601,00	1.431,00	1.000,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-1,0	-831,0	-400,0
	Ajustare (%)		0,0%	15,0%	10,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	2,81	2,40
	Justificare ajustare	In piata cele mai tranzactionate terenuri cu potential rezidential sunt cele de dimensiuni medii pana la 500-600 mp, intrucat , pe de o parte sunt suficient pentru o locuinta si anexe si pe de alta parte, implica un efort financiar mediu; Comparabilele 2 si 3 au un interes tranzactional scazut prin prisma suprafetei, implicand un efort financiar considerabil si un numar de potentiali cumparatori interesati scazut; Pe acest principiu am ajustat pozitiv cu 10 respectiv 15 % pretul acestor doua comparabile; Au fost utilizate rationamente insusite de piata, iar cuantificarile sunt rezultatul unor calcule aritmetice care justifica diferentele existente intre proprietati care par similare dar care pot sa difere semnificativ			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	Deschidere 5,93 mp	deschidere cca 6-7 ml	deschidere 12.60 ml	deschidere 8-10 ml
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare		0,0	0,0	0,0



	(EUR/mp)				
	Justificare ajustare	Se considera optim un raport al laturilor de 1/1, nu s-au aplicat ajustari intrucât deschiderea comparabilelor raportat la suprafata acestora este similara subiectului.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Toate utilitatile
	Ajustare (%)		-5,6%	-8,0%	-6,3%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		-1,5	-1,5	-1,5
	Justificare ajustare	Pentru echipare cu utilitati comparabilele fata de subiect sunt superioare ca urmare necesita ajustari. Cuantificarea nu este egala cu costul utilitatilor pentru ca piata nu recunoaste costul. De ce? cumparatorul urmareste intotdeauna o motivatie financiara conform rationamentului: daca pretul este egal cu costul de construire atunci acesta va prefera sa construiasca de la zero. Tendinta de cumparare intervine atunci cand pretul vanzarii este sub costul de edificare caz in care pretul negociat si acordat de parti va confirma atitudinea cumparatorului acesta fiind singurul care certifica valoarea, in lipsa acceptului de achizitie, pretul solicitat de vanzator reprezinta doar o cifra necalificandu-se ca « valoare de piata sau pret de tranzactionare. » . Au fost utilizate rationamente insusite de piata, iar cuantificarile sunt rezultatul unor calcule aritmetice care justifica diferentele existente intre proprietati care par similare dar care pot sa difere semnificativ			
11,1	Retea de gaze	La distanta (200 m- 500 m)	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		-1,5	-1,5	-1,5
11,2	Retea de apa	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11,3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11,4	Retea de canalizare	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
12	Indicatori urbanistici				
12,1	POT	similar	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face corectii in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
12,2	CUT	similar	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face corectii in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Da	Nu	Nu



	Ajustare (%)		-6,3%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,7	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Comparabila 1 este un teren ce are o constructie pe el de cca 50-70 mp, constructie veche dar locuabila si cu bransament la curent; Pentru a putea fi edificat terenul necesita cheltuieli de demolare si in mod uzual ar fi trebuit ajustat pretul pozitiv cu aceste costuri; Insa am apreciat ca fiind un avantaj existenta acestei constructii mici, dispusa in spatele terenului, avand avantajul de a fi deja bransamentul electric estimat la 1000 euro; Aceasta valoare a fost raportata la suprafata de teren, rezultand o ajustare de 1.7 euro/mp;			
14	Alti factori	teren plan /forma regulata	teren plan /forma regulata	teren plan /forma regulata	teren plan /forma regulata
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari; toate terenurile au forma regulata;			
	Ajustare NETA		-8,5	-3,4	-5,1
	Ajustare NETA (%)		-31,9%	-18,0%	-21,3%
	Ajustare BRUTA		8,5	9,0	9,9
	Ajustare BRUTA (%)		31,9%	48,0%	41,3%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		18	15	19
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criteriil cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	3	3		
	Valoare (EUR/mp)	18	18		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	18			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	10.880	rotunjit	10 900	18
	Valoare teren (LEI)			53 904	90
	Data evaluarii (zz.ll.aaaa):	28.02.2022			
	1 EUR=	4,9480			
	Valoare propusa abordarea prin plata (EUR)	10 900			
	Valoare propusa abordarea prin plata (LEI)	53 904			

CAPITOLUL 5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecări consistente.

ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ A TERENULUI INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 600 MP :

53.904 LEI echivalentul a 10.900 EURO (18 euro/mp)

Valoarea nu contine TVA

• curs BNR 4,9480 lei/ 1 EURO din data de 28.02.2022 .



**EXPERT EVALUATOR EPI
MEMBRU TITULAR ANEVAR
EC. STĂNICĂ DINU**



**EXPERT EVALUATOR EPI, EBM
MEMBRU TITULAR ANEVAR
ING. CEANĂ SORIN DUMITRU**



**SC EXCELLENT RATING SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți.

Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piață, așa cum apare ea în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**



FOTOGRAFII



DOCUMENTAȚIE





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

SLATINA, OLT, Str. Nicolae Bălcescu Nr.2, cod poștal 230092, tel 0249437930

Nr.cerere	170513
Ziua	02
Luna	11
Anul	2021

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 50062 / UAT Draganesti-Olt

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Draganesti-Olt, Str N Titulescu, Nr. 331 C, Jud. Olt

Nr. CF vechi:837

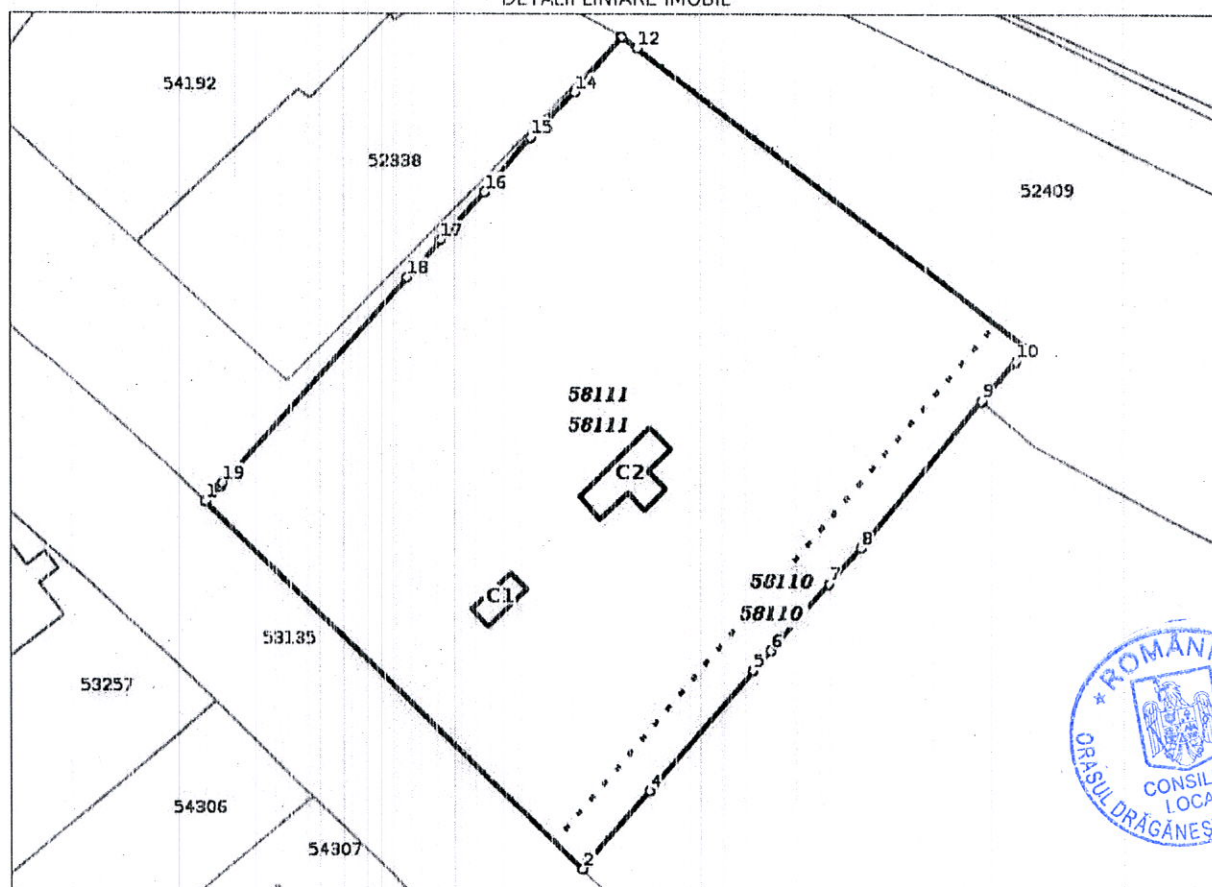
Nr. cadastral vechi:1634

Comuna/Oraș/Municipiu: Draganesti-Olt

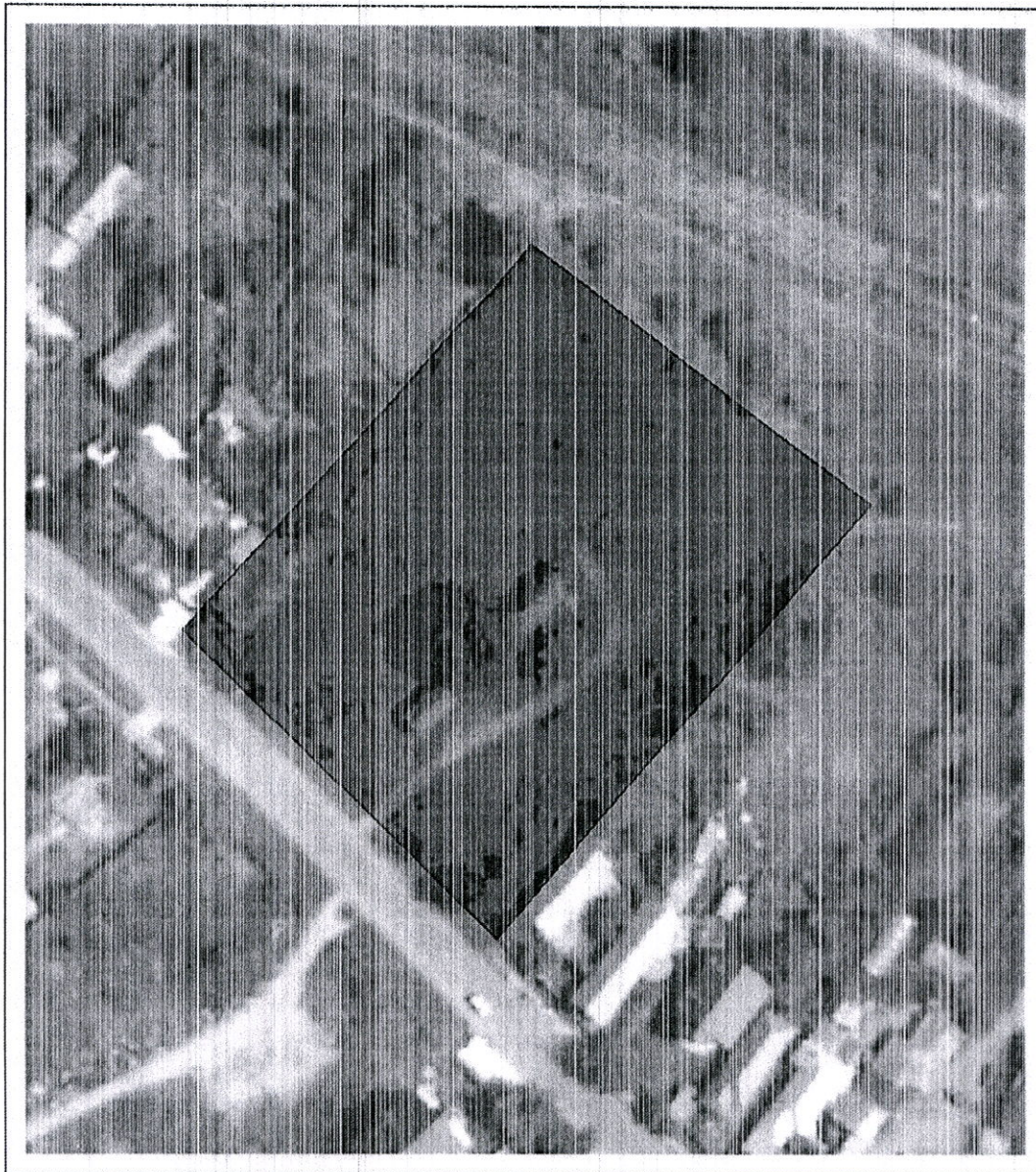
Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
50062	7375	împrejmuț cu gard de lemn, plasa de sarma și neîmprejmuț

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare in zonă
scara 1:1000**



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	7.375			7344,20 mp teren
	TOTAL:		7.375			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
1	CAD: 1634-C1	construcții anexa	28	Cu acte	C1 - construcție caramida cu suprafața de 27.88 mp
2	CAD: 1634-C2	construcții anexa	81	Cu acte	C2 - cabina pod bascula cu suprafața de 81.41 mp

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	77.662
2	3	1.007
3	4	14.243
4	5	23.37
5	6	3.887
6	7	13.168
7	8	7.092
8	9	28.023
9	10	7.652
10	11	2.724
11	12	72.679
12	13	2.722
13	14	10.911
14	15	9.354
15	16	10.579
16	17	9.616
17	18	7.468
18	19	40.41
19	20	0.725
20	1	3.037

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1.	170513	02.11.2021	05.11.2021	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 170513 înregistrată la data de 02.11.2021, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafața (mp)	Adresa
1	58110	600	Loc. Draganesti-Olt, Str N Titulescu, Nr. 331 C, Jud. Olt
2	58111	6775	Loc. Draganesti-Olt, Str N Titulescu, Nr. 331 C, Jud. Olt

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI OLT la data: 04-11-2021

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

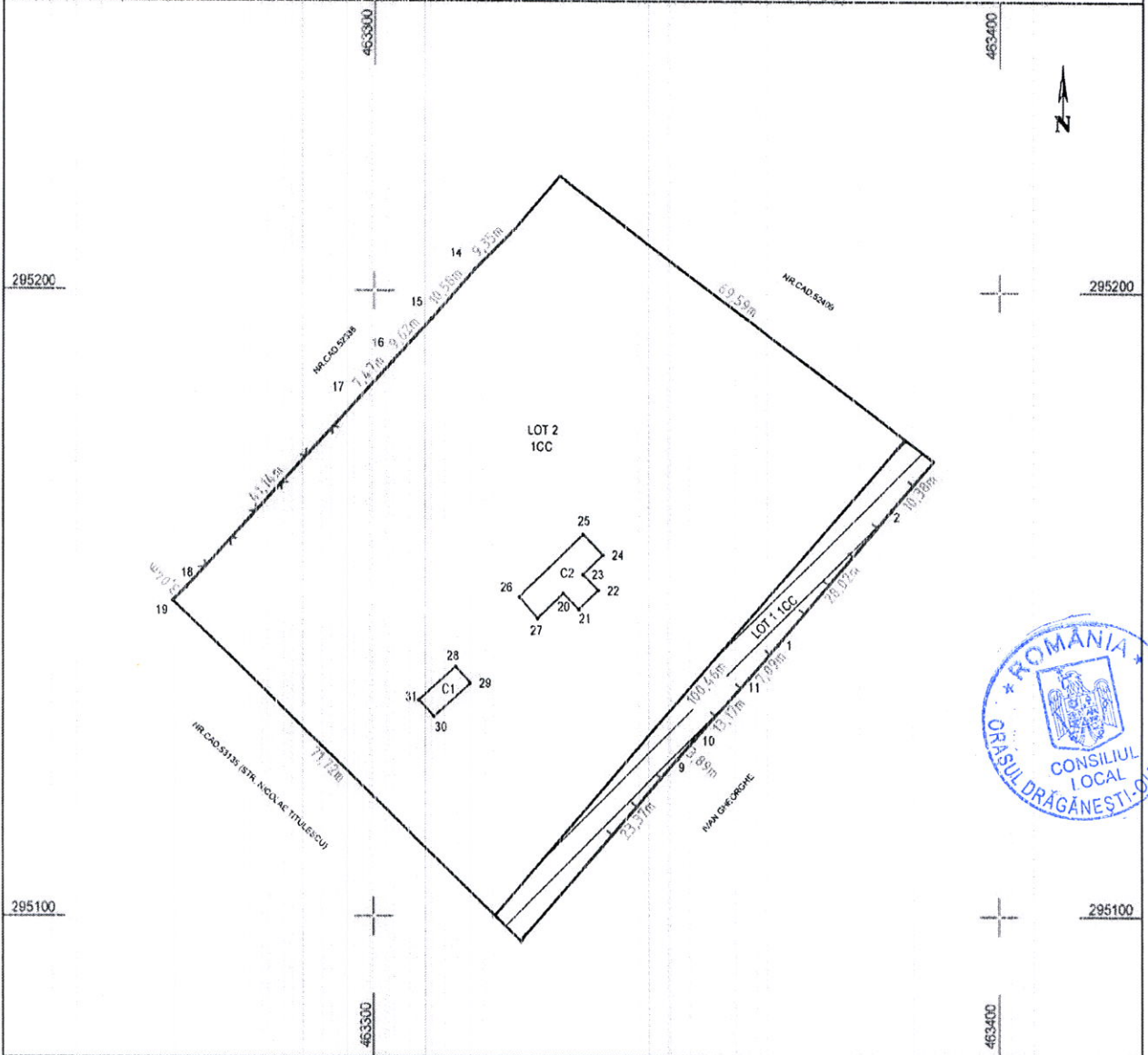
LILIANA STOICULESCU

Liliana
StoiculescuSemnat digital de
Liliana Stoiculescu
Data: 2021.11.04
08:35:19 +02'00'

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
 LOT 1
 scara 1 : 1000

ANEXA NR. 1.35 la regulamentul

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
58110	600	Loc. Dragonesti-Olt, Str. N Titulescu, nr. 331 C, intravilan, Jud Olt
Nr. Carte Funciara	UAT	DRAGANESTI-OLT



A. Date referitoare la TEREN

Nr. parcela	Categ. de folos.	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
1	CC	600		imprejmuit cu gard de lemn, plasa de sarma si neimprejmuit
Total		600		

B. Date referitoare la CONSTRUCTII

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

Suprafata totala masurata a imobilului= 600 mp
 Suprafata din act = 7375mp

Executant:

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren

Societate comerciala autorizata de ANCP
 sa execute lucrari de cadastru, geodezie si cartografie
 CERTIFICAT DE AUTORIZATIE
 SERIA RO-B-J
 Nr. 121/07.2021
 CARDINAL SYSTEM PRO-CAD SRL

Persoana fizica autorizata de ANCP
 sa execute lucrari de cadastru, geodezie si cartografie
 CATEGORIA B
 Semnat digital de Mihai Burtea
 CERTIFICAT DE AUTORIZATIE
 SERIA RO-OT-F
 Nr. 0119/09.06.2018
 BURTEA MIHAI

Mihai Burtea
 Data: 2021.11.02 13:21:31
 -02'00

Data: 2021-08-30

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

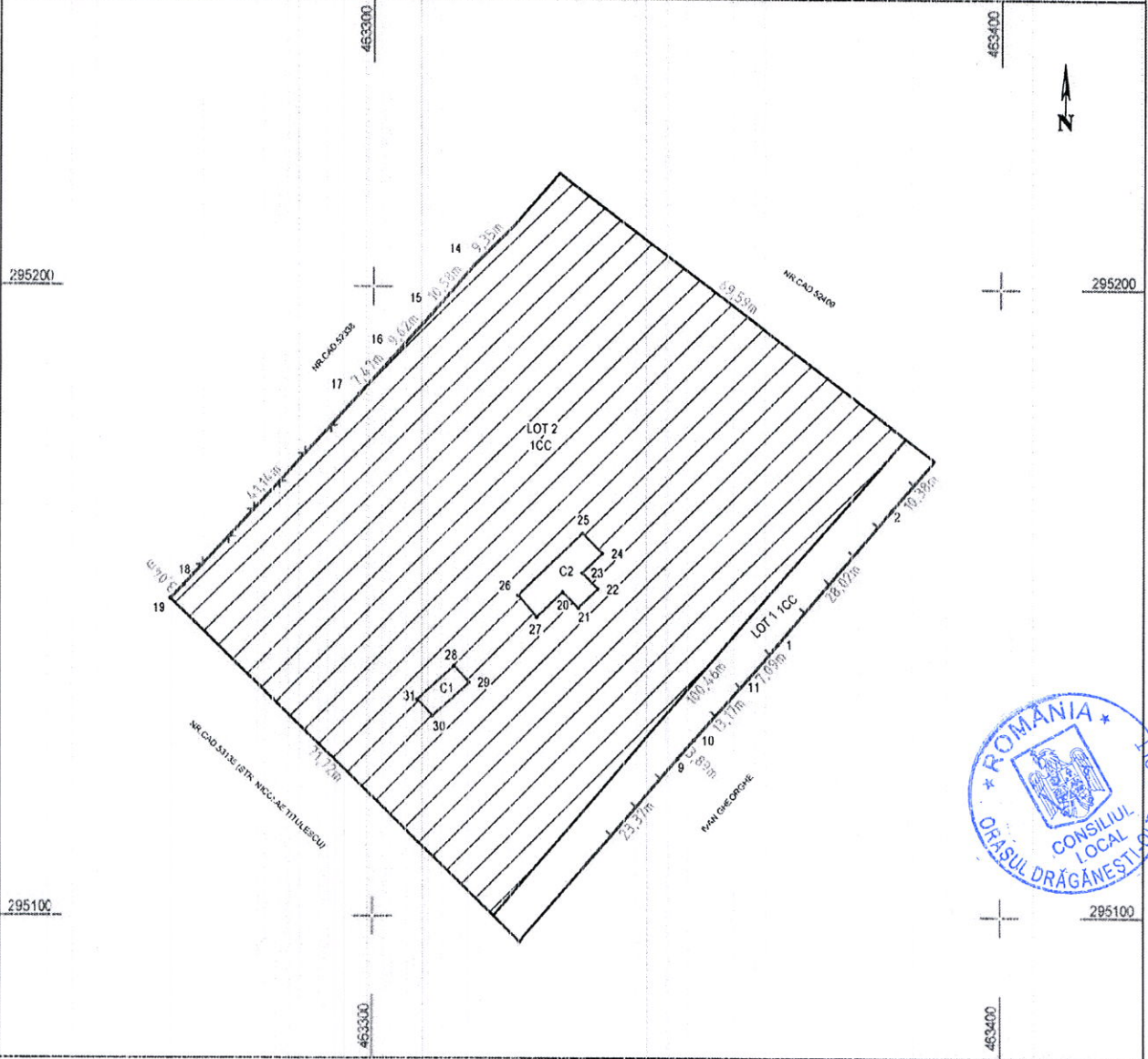
Semnatura si
 Liliانا
 Stoiculescu
 Data:.....
 Stampila BCPI

Semnat digital de
 Lilianna Stoiculescu
 Data: 2021.11.04
 08:34:17 +02'00'

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
LOT 2
scara 1 : 1000

ANEXA NR. 1.35 la regulamentul

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
58111	6775	Loc. Dragănești-Olt, Str. N Titulescu, nr. 331 C, intravilan, Jud Olt
Nr. Carte Funciara	UAT	DRAGANESTI-OLT



A. Date referitoare la TEREN

Nr. parcela	Categ. de folos.	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	CC	6775		imprejmuit cu gard de lemn, plasa de sarma si neimprejmuit
Total		6775		

B. Date referitoare la CONSTRUCTII

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CA	28	C1 - constructie caramida cu suprafata de 28 mp
C2	CA	81	C2 - cabina pod bascula cu suprafata de 81 mp
TOTAL		130	

Suprafata totala masurata a imobilului= 6775 mp
Suprafata din act = 7375mp

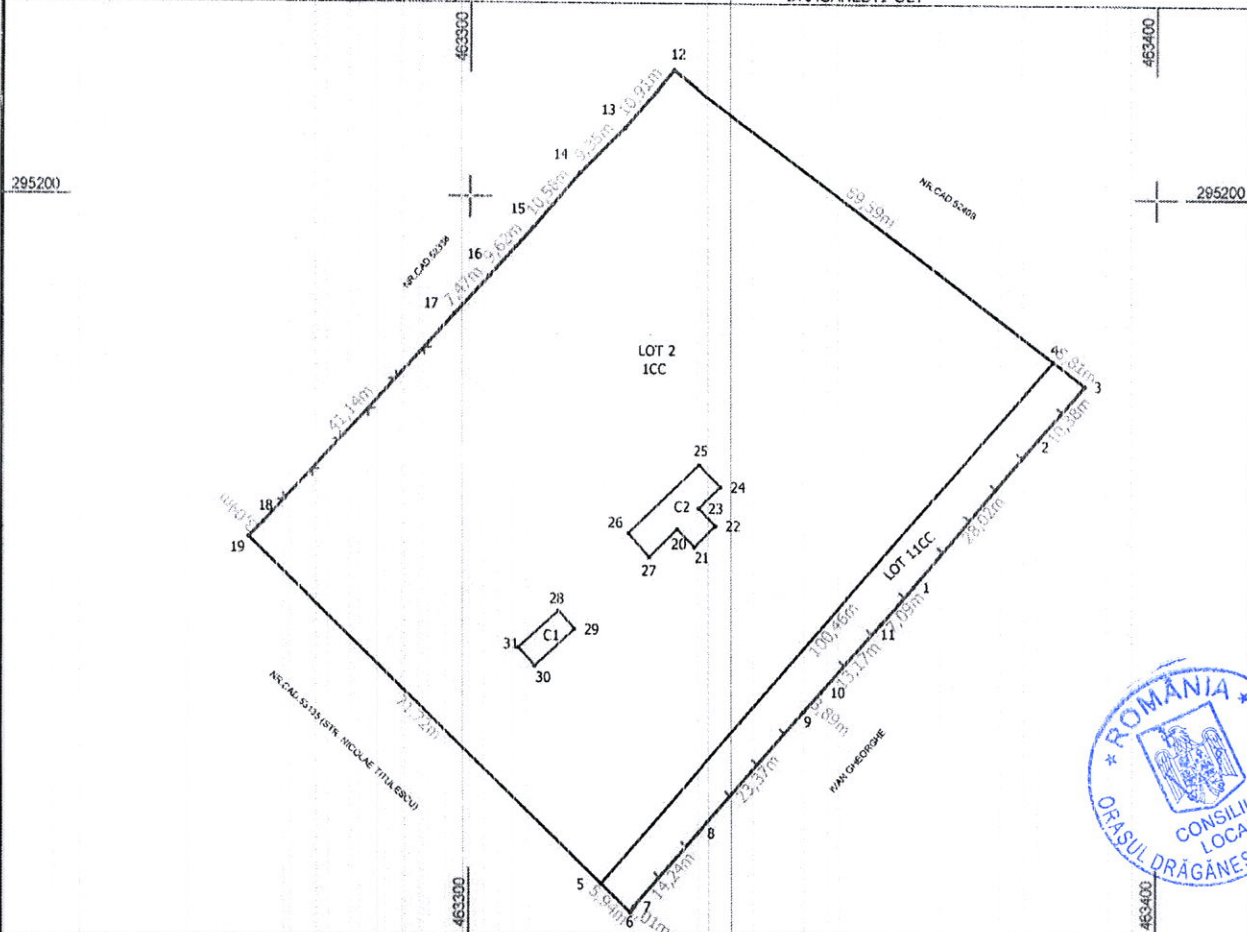
<p>Executant:</p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestuia cu realitatea din teren</p> <p> Mihaela Burtea Data: 2021.08.30 13:21:49 +02'00' </p>	<p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral</p> <p> Liliana Stoiculescu Data: 2021.11.04 08:34:06 +02'00' </p>
--	--

Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu PROPUNERE DE DEZLIPIRE

ANEXA NR. 1.35 la regulamentul

scara 1 : 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
50062	7375	Loc. Draganesti-Olt, Str. N Titulescu, nr. 331 C, intravilan, Jud Olt
Nr. Carte Funciara	50062	UAT
		DRAGANESTI-OLT



SITUAȚIA ACTUALĂ (înainte de dezlipire)				SITUAȚIA VIITOARE (după dezlipire/alipire)			
Nr. cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad	Suprafata (mp)	Categ. folos.	Descrierea imobilului
50062	7375	ICC	împrejmuț cu gard de lemn, plasa de sarma și neîmprejmuț	58110	600	ICC	împrejmuț cu gard de lemn, plasa de sarma și neîmprejmuț
				58111	6775	ICC	împrejmuț cu gard de lemn, plasa de sarma și neîmprejmuț
Total				Total			
7375				7375			

Executant:

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Societate comerciala autorizata de ANCP si ANSPT pentru activitati de cadastru, geodezie si cartografie
MIHAI BURTEA
 SERIA RO-B-J
 Nr. 2131/21.07.2021
 CARDINAL NICOLAE TITULESCU S.R.L.
 Data: 2021-10-22

Persoana fizica autorizata de ANCP si ANSPT pentru activitati de cadastru, geodezie si cartografie
MIHAI BURTEA
 CATEGORIA B
 CERTIFICAT DE AUTORIZATIE
 SERIA RO-DF-F
 Nr. 12/07262018
 BUKUREȘTI
 Data: 2021.11.02
 13:22:04 +02'00'

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Liliana Stoiculescu

Semnat digital de Liliana Stoiculescu
 Data: 2021.11.04
 08:33:51 +02'00'

Semnatura si paraf
 Data:.....
 Stampila BCPI

ROMÂNIA

CONSILIUL *) JUDEȚEAN OLT

În baza Legii nr.15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale și a Hotărârii Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat,

văzînd propunerile comisiei pentru stabilirea și evaluarea terenurilor constituită ~~prin decizia delegației permanente a consiliului~~ ^{de specialiști al Consiliului Județean Olt și}

~~de specialiști al Consiliului Județean Olt și~~ ^{O.T.G.C. - OLT, P.V.} nr. 231 din 21.12.2004;

în temeiul Legii nr. 69/1991 privind administrația publică locală, ~~delegația permanentă a consiliului~~ ^{CONSILIUL JUDEȚEAN OLT} emite următorul ^{PRIN DISPOZIȚIA NR. 235/2004.}

CERTIFICAT

DE ATESTARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Seria OT nr. 0046

pentru societatea comercială cu capital de stat, înființată prin Decizia**)

~~PREFECTURII JUDEȚULUI OLT~~ nr. 292 din 30.10.1990

sub denumirea ~~S.C. METEX S.A.~~ SUC. SLATINA, cu sediul în satul

~~comuna, orașul, municipiul~~ SLATINA,

strada ~~A.I. CUZA~~ nr. 20, județul***) OLT

Suprafața de teren în proprietatea exclusivă a societății comerciale

~~METEX - S.A.~~ este de 25.616,35 m², iar suprafața

în cotă-parte indiviză, este de 954,41 m², identificate prin anexa nr.2

și planurile topografice cuprinse în anexele nr. 4 și 5 din documentația

de stabilire și evaluare a terenurilor înregistrată sub nr. 2488

din 21.12.2004 la Oficiul de Cadastru și Organizarea Teritoriului al

județului ROMÂNIA OLT

PREȘEDINTE

SECRETAR;

Emis la data JUDEȚEAN 2 2004

*) Se completează după caz „sectorului agricol Ilfov” sau „județean”

***) Se completează după caz „prefecturii județului” sau „Primăriei municipiului București”

****) Se completează după caz „sectorului agricol Ilfov”



DUPLICAT



ACT DE DEZLIPIRE

Subscrisa, **METEX GAMMA S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul social în municipiul București, bulevardul Pierre de Coubertin nr. 3-5, Office Building, etajul 6, camera 6S, sectorul 2, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/12640/2013, având identificatorul unic la nivel european (EUID) ROONRC. J40/12640/2013, codul de identificare fiscală RO 25818596 reprezentată prin administrator, domnul **Pincu Florian-Marcel**, cetățean român, cu domiciliul în municipiul București, bulevardul Iuliu Maniu nr. 73, bl. 3, sc. 7, et. 8, ap. 344, sectorul 6, identificat cu C.I. seria RX, nr. 818540, eliberată de S.P.C.E.P. Sector 6 la data de 20.11.2015, valabilă până la data de 02.03.2025, având CNP 1670302232607, în calitate de **proprietar** al imobilului situat în localitatea Drăgănești-Olt, strada N. Titulescu nr. 331 C, județul Olt, intabulat în Cartea Funciară nr. 50062 (nr. vechi de Carte Funciară: 837) a municipiului Drăgănești-Olt (denumit în continuare „**Imobilul**”), compus din teren și construcții, descrise, potrivit informațiilor din Cartea Funciară, astfel:

- i. teren intravilan, având suprafața măsurată de 7.375 mp, respectiv suprafața din acte de 7.345 mp, identificat cu numărul cadastral: 50062 (nr. cadastral vechi: 1634),
- ii. construcție cărămidă situată pe terenul identificat la litera i. de mai sus, având suprafața construită la sol de 28 mp (27,88 mp), identificată cu numărul cadastral: 50062-C1 și
- iii. construcție cabină pod basculă situată pe terenul identificat la litera i. de mai sus, având suprafața construită la sol de 81 mp (81,41 mp), identificată cu numărul cadastral: 50062-C2,

am hotărât dezlipirea acestui Imobil, în conformitate cu documentația cadastrală ce se regăsește în anexă la prezentul act de dezlipire, documentație întocmită de CARDINAL SYSTEM PRO-CAD S.R.L. având certificat de autorizație seria RO-B-J nr. 2131/21.07.2021 prin persoana autorizată, inginer Mihai Burtea, având autorizație categoria B, seria RO-OT-F nr. 0119/19.06.2018 și cu privire la care O.C.P.I. Olt a pronunțat Referatul de admitere în dosarul numărul 170513/2021, prin inspector Liliana Stoiculescu.

Dezlipirea s-a realizat în **2 (două) loturi**, după cum urmează:

- (i) **Lotul numărul 1 -- cu numărul cadastral 58110**, având suprafața totală măsurată a terenului intravilan de 600 mp, imobilul fiind situat în localitatea Drăgănești - Olt, strada N. Titulescu nr. 331 C, județul Olt;
- (ii) **Lotul numărul 2 -- cu numărul cadastral 58111**, având suprafața totală măsurată a terenului intravilan de 6775 mp, respectiv suprafața construită la sol a construcției cărămidă de 28 mp și suprafața construită la sol a construcției -- cabină pod basculă de 81 mp, imobilul fiind situat în localitatea Drăgănești - Olt, strada N. Titulescu nr. 331 C, județul Olt;

METEX GAMMA S.R.L. a dobândit dreptul de proprietate asupra Imobilului în urma încheierii unor acte și operațiuni juridice, descrise în continuare:

METEX GAMMA S.R.L. a dobândit dreptul de proprietate asupra Imobilului prin efectul legii, ca o consecință a divizării parțiale a societății Metex Alfa S.A., în baza Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor societății Metex Alfa S.A. nr. 1/29.10.2008 de aprobare a divizării, a Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor societății Metex Alfa S.A. nr. 2/29.10.2008 de aprobare a înființării societății Metex Gamma S.R.L., a Proiectului de divizare nr. 17/08.09.2008 publicat în Monitorul Oficial al României, partea a IV-a, nr. 5152 din data de 19.09.2008, a Protocolului de predare-primire din data de



METEXG#2524/Depozit Drăgănești-Olt

14.07.2009 încheiat între societățile Metex Gamma S.R.L. (în calitate de primitor) și Metex Alfa S.A. (în calitate de predător) și a Actului constitutiv al societății Metex Gamma S.R.L. autentificat sub nr. 1638/09.07.2009 de notar public Elena Simona Alexandru, cu sediul în municipiul București, sectorul 2, divizarea fiind aprobată prin Încheierea nr. 9572/23.07.2009 pronunțată de judecătorul delegat la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Galați în dosarul nr. 34556/2009.

Metex Alfa S.A. a dobândit dreptul de proprietate asupra Imobilului prin efectul legii, ca o consecință a operațiunii juridice de divizare a societății Metex S.A., în baza următoarelor acte: Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor societății Metex S.A. nr. 1/12.06.2006 de aprobarea divizării societății și de înființare a societății Metex Alfa S.A., Actul adițional nr. 1/12.06.2006 la Actul constitutiv al societății Metex S.A. autentificat sub nr. 1072/13.06.2006 de notar public Mândița Năzare, din cadrul Biroului Notarial "Novitas" cu sediul în municipiul Galați, județul Galați, Proiectul de divizare publicat în Monitorul Oficial, partea a IV-a, nr. 1456 din data de 11.05.2006, certificatul de înregistrare mențiuni nr. 37414 din data de 23.06.2006 și Încheierea nr. 6548/28.06.2006.

Metex S.A. a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului în baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale și a Hotărârii de Guvern nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, potrivit Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria OT, nr. 0046, emis la data de 27.12.2004 de către Consiliul Județean Olt.

Metex S.A. a dobândit dreptul de proprietate asupra construcțiilor prin efectul legii, de la Oltcom S.A., ca o consecință a fuziunii prin absorbție dintre Alimentara S.A. Satu Mare, Concordia S.A. Brăila, Crivetz S.A. Brăila, Oltcom S.A. Slatina și Pietricica S.A. Piatra Neamț, în calitate de societăți absorbite, pe de o parte și Metex S.A. Galați, în calitate de societate absorbantă, pe de altă parte, în conformitate cu următoarele acte: Proiectul de fuziune publicat în Monitorul Oficial al României, Partea a III-a, nr. 1024/24.05.2001; Hotărârea adunării generale extraordinare a acționarilor Metex S.A. nr. 1/25.06.2001, Hotărârea adunării generale extraordinare a acționarilor Oltcom S.A. nr. 1/25.06.2001, hotărâri prin care a aprobat fuziunea potrivit proiectului de fuziune indicat mai sus; Actul adițional la Actul constitutiv al societății Metex S.A. autentificat sub nr. 1475/28.06.2001 de către notarul public Mândița Năzare din cadrul Biroului Notarial „Novitas” cu sediul în municipiul Galați, județul Galați; Încheierea nr. 3867/02.07.2001, pronunțată de judecătorul delegat la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Galați în dosarul nr. 3341/28.06.2001, prin care a fost admisă cererea și, printre altele, s-a dispus înscrierea în registrul comerțului a mențiunilor privind fuziunea; Protocolul de predare-primire a patrimoniului transferat de Oltcom S.A. către Metex S.A. Galați, încheiat între Metex S.A. (în calitate de primitor) și Oltcom S.A. (în calitate de predător). Ca urmare a fuziunii prin absorbție, Oltcom S.A. a fost radiată din Registrul comerțului, conform Încheierii nr. 3867/02.07.2001 pronunțate de judecătorul delegat la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Galați în dosarul nr. 3341/28.06.2001.

Oltcom S.A. a dobândit dreptul de proprietate asupra construcțiilor în baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale, fiind înființată potrivit Deciziei nr. 292/30.10.1990 emise de Prefectura județului Olt, prin reorganizarea ca societate pe acțiuni a Întreprinderii comerciale de stat pentru mărfuri industriale Slatina, căreia Oltcom S.A. (societatea nou înființată) i-a preluat patrimoniul. Potrivit Protocolului de predare-primire având numărul de înregistrare 5960/08.11.1990 și Situației reevaluării fondurilor fixe existente la data de 30.06.1990, Întreprinderea Comercială de Stat pentru Mărfuri Industriale Slatina a predat către Oltcom S.A. întregul său patrimoniu.

Imobilul vizat prin prezentul act de dezlipire este liber de sarcini, astfel cum rezultă din extrasul din cartea funciară pentru autentificare numărul 178546 din data de 24.11.2021 [pentru Cartea Funciară 50062 (nr. CF vechi: 837) a localității Drăgănești-Olt] emis de O.C.P.I. Olt – B.C.P.I. Slatina.

Pentru autentificarea prezentului act de dezlipire s-a obținut certificatul de atestare fiscală pentru persoane juridice privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local numărul 35133 din 23.11.2021, eliberat de Primăria Drăgănești-Olt, Serviciul Buget Finanțe Impozite și Taxe Locale.

Redactat și autentificat de Biroul Notarial „OMNIA” – Societate Profesională Notarială, prin notar public Polihovici Daniela, într-un exemplar original, care a fost reținut pentru arhiva biroului notarial și 5

METEXG#2524/Depozit Drăgănești-Olt

(cinci) duplicate, dintre care 3 (trei) exemplare s-au înmănat părții, 1 (unul) exemplar va fi transmis către O.C.P.I. Olt – B.C.P.I. Slatina în vederea îndeplinirii formalităților de publicitate imobiliară și 1 (unul) exemplar a fost reținut pentru arhiva biroului notarial.



PROPRIETAR,
METEX GAMMA S.R.L.
prin administrator,
S.S. Pincu Florian-Marcel



Timbru sec aplicat de catre Societate

ANEXA NR. 1 la Act autentic nr. 2579 din data de 26.11.2021

**Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu PROPUNERE DE DEZLIPIRE**

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Situatia terenului	Adresa terenului
50062	7275	LOC. DRĂGĂNEȘTI, Str. H. HUREZU, nr. 111 E, etajolan, ARI DE
Nr. Cartea Funciara	50062	LOT
DRĂGĂNEȘTI-OLT		

SITUAȚIA TERENULUI (după planul de amplasament)				SITUAȚIA VIITOCARE (după descrierea terenului)			
Nr. cad.	Suprafață (m ²)	Categoriile de folosință	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafață (m ²)	Categ. teren	Descrierea imobilului
50062	7275	LOC	Imobilul cu gard de lemn, plasa de sarma si rețea preșrut	EB110	7275	LOC	Imobilul cu gard de lemn, plasa de sarma si rețea preșrut
				EB111	1729	LOC	Imobilul cu gard de lemn, plasa de sarma si rețea preșrut

<p>Execuții:</p> <p>Scara 1:1000</p> <p>Proiectat și executat de: Mihail Burtea</p> <p>Funcție: Arhitect</p> <p>Adresa: Str. M. Burtea, nr. 11, Drăgănești-Olt</p> <p>Telefon: 0231 21 07 2000</p> <p>E-mail: m.burtea@burtea.ro</p> <p>Web: www.burtea.ro</p>	<p>Semnat digital de</p> <p>Liliana Stoiculescu</p> <p>Data: 2021.11.04 08:33:51 +02'00'</p>
---	---



ANEXA NR. 2 la Act autentic nr. 2579 din data de 26.11.2021



Plan de amplasament și descriere a imobilului
 LOT 1
 Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Alteza imobilului
59/10	600	sc. Drăgănești, Str. h. Bulevard, 3.13.6, nr. 1000, lot 1
Municipalitate: DRĂGĂNEȘTI-OLT		

Nr. cat. nr.	Careia de supraș.	Se amplasă (mp)	Valoarea de înregistrare (lei)	Moștenit
1	sc.	600		
Total				
600				

A. Cămin în folosință la 1000m

Cod numer.	Descrierea	Suprafața construită la uz (mp)	Membru

B. Dăruire în folosință la 1000m

Suprafața totală măsurată a imobilului = 600 mp
 Suprafața din act = 600 mp

Execușant:

Conținutul planului de amplasament și descrierea imobilului este în conformitate cu documentația cadastrală și cu planurile de execuție din fișierul de proiectare. Persoana fizică autorizată de ANCP să execute lucrări de cadastru, cadastru și cartografie.

Societate comercială auto izolată de ANCP: Mihai Burtea
 CATEGORIA 5
 SERIA RO-OT-F
 Data: 2021.11.23
 +02.00

Inspector:

Conținutul planului de amplasament și descrierea imobilului este în conformitate cu documentația cadastrală.

Semnat digital de Lilliana Stoiculescu
 Data: 2021.11.04
 08:34:17 +02:00



Timbru sec aplicat de catre Societate

ANEXA NR. 3 la Act autentic nr. 2579 din data de 26.11.2021

Plan de amplasament și descrierea imobilului
LOT 2
Cămin 1 - 1000

Nr. cartea funciară	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
50117	5775	Str. Deșanilor nr. 27, Pt. Burtea nr. 1000, Drăgănești-Olt
Nr. Carte Funciară	Lot	DRĂGĂNEȘTI-OLT

A. Date referitoare la TEREN				Mențiuni
Nr. cartea funciară	Categoria de folosință	Suprafața terenului (mp)	Valoarea din ultima evaluare (lei)	Imprajuit cu gard de lemn, placă de șarmă și nemişcruit
1	CE	5775		
Total			5775	

B. Date referitoare la CONSTRUCȚII				Mențiuni
Cod construcție	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)		C1 - construcție cu planșeu la suprafața terenului C2 - construcție cu subsol și suprafața de sol nu
C1	LA	28		
C2	LA	93		
TOTAL		121		

Suprafața totală măsurată a imobilului = 5775 mp
Suprafața din act = 5775 mp

<p>Executanți:</p> <p>Confirma executarea lucrărilor la teren, construcția în termenii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren</p> <p>Deputat al Consiliului Local de Administrație, Burtea Liliana Stoiculescu</p> <p>SERIA RO-SI Municipal Burtea Data: 2021.11.02 13:21:49 +02'00'</p>	<p>Inspector</p> <p>Confirma înregistrarea imobilului în baza de date înscrisă și în baza naturii sale materiale</p> <p>Semnat digital de Liliana Stoiculescu Data: 2021.11.04 08:34:06 +02'00'</p>
--	---



Timbru sec aplicat de catre Societate

ROMÂNIA

UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI

BIROUL NOTARIAL „OMNIA” - Societate Profesională Notarială

Licența de funcționare nr. 115/1314/24.05.2016

Bulevardul Unirii numărul 27, bloc 15, scara 2, etaj 1, apartament 26, sector 5, București

Telefon: 021/3308880; Fax 021/3308881

daniela.polihovici@gmail.com

Operator de date cu caracter personal numărul 8943



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NUMĂRUL 2579

26 Noiembrie 2021

În fața mea, **Polihovici Daniela**, notar public, la cererea expresă a părții, m-am deplasat la adresa din municipiul București, bulevardul Pierre de Coubertin nr. 3-5, Office Center, parter, sectorul 2, unde am găsit pe:

domnul **Pincu Florian-Marcel**, cetățean român, cu domiciliul în municipiul București, bulevardul Iuliu Maniu nr. 73, bl. 3, sc. 7, et. 8, ap. 344, sectorul 6, identificat cu C.I. seria RX, nr. 818540, eliberată de S.P.C.E.P. Sector 6 la data de 20.11.2015, valabilă până la data de 02.03.2025, având CNP 1670302232607, calitate de administrator al **METEX GAMMA S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul social în municipiul București, bulevardul Pierre de Coubertin nr. 3-5, Office Building, etajul 6, camera 6S, sectorul 2, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/12640/2013, având identificatorul unic la nivel european (EUID) ROONRC. J40/12640/2013, codul de identificare fiscală 18596,



care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar și anexele.

În temeiul articolului 12 litera b) din Legea notarilor publici și a activității notariale numărul 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, **se declară autentic prezentul înscris.**

S-a perceput onorariul de **450 lei + 85,50 lei T.V.A.**, achitat cu ordin de plată.

S-a achitat taxa ANCPÎ în sumă de **120 lei** achitată cu ordin de plată.

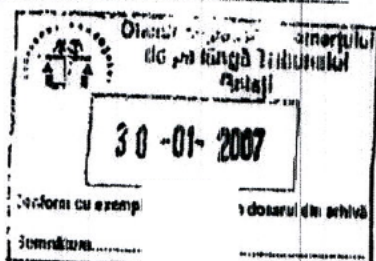
NOTAR PUBLIC

L.S./S.S. Polihovici Daniela

PREZENTUL DUPLICAT S-A ÎNTOCMIT ÎN 5 (CINCI) EXEMPLARE, DE POLIHOVICI DANIELA, NOTAR PUBLIC, ASTĂZI, DATA AUTENTIFICĂRII ACTULUI ȘI ARE ACEEAȘI FORȚĂ PROBANTĂ CA ORIGINALUL.

NOTAR PUBLIC





HOTARAREA NR. 1/12.06.2006

Adunarea generala extraordinara a actionarilor S.C. METEX S.A

Adunarea generala extraordinara a actionarilor S.C. METEX S.A., cu sediul social in Galati, str. Domnescu, nr. 24, judetul Galati, avand numarul de ordine in registrul comertului J17/198/2001 si codul unic de inregistrare R 13787895, convocata legal prin anuntul publicat in ziarul "Viata Libera", editia din 24.05.2006 si in Monitorul Oficial al Romaniei, partea-IV nr. 1610/24.05.2006, intrunita la sediul societatii, la prima convocare, in prezenta actionarilor reprezentand 87.010 % din capitalul social,

Constatandu-se indeplinirea conditiilor legale si a celor prevazute in Actul constitutiv al societatii pentru deasfasurarea lucrarilor adunarii si pentru adoptarea hotararilor,
Cu unanimitate de voturi,

HOTARASTE:

1. Se aproba divizarea Societatii Comerciale METEX S.A., conform proiectului de divizare publicat in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a IV-a, nr. 1456 din data de 11.05.2006;
2. Se aproba reducerea capitalului social al Societatii Comerciale METEX S.A., ca urmare a divizarii, cu suma de 560.000 RON, de la 14.369.118 RON la 13.809.118 RON, prin anularea unui numar de 5.600.000 actiuni, cu valoarea nominala de 0,10 RON fiecare;
3. In consecinta, se modifica art. 6.1 din actul constitutiv al Societatii Comerciale METEX S.A., care va avea urmatorul cuprins:
« 6.1 Capitalul social al societatii, subscris si integral varsat, este de 13.809.118 RON, constituit dintr-un total de 138.091.180 actiuni cu valoarea nominala de 0.10 RON fiecare.
Structura de actionariat este urmatoarea:
- Ivington Enterprises Limited, cu sediul in Cipru, Nicosia, 2-4 Arch. Makarios III Avenue, Capital Center, 9th floor, inmatriculata in Registrul companiilor din Cipru sub nr. 96220, care detine 94.462.323 actiuni cu valoarea nominala de 0,10 RON fiecare, in valoare totala de 9.446.232,3 RON, reprezentand 68,406 % din capitalul social;
- S. C. TEXTILE INCALTAMINTE S.A., cu sediul in Galati, Str. Domnescu nr. 61, bl. A1, parter, judetul Galati, inmatriculata la Oficiul registrului comertului cu nr. J 17/826/2005, cod unic de inregistrare R 200718, care detine 13.050.050 actiuni, cu valoarea nominala de 0,10 RON fiecare, in valoare totala de 1.305.005 RON, reprezentand 9,450 % din capitalul social;
- alti actionari, in numar de 3769, care detin 30.578.807 actiuni cu valoarea nominala de 0,10 RON fiecare, in valoare totala de 3.057.880,7, reprezentand 22,144 % din capitalul social.»
4. Se aproba denumirea, sediul si actul constitutiv ale societatii nou infiintate, S.C. METEX ALFA S.A., ca urmare a divizarii S. C. METEX S.A. si se inputerniceste Valeria Padina, cetatean roman, nascuta la data de 17.06.1954 in localitatea Vidra, judetul Ilfov domiciliata in Galati, str. Rosiori nr.4, bl. BR16A, sc.1, etaj 5, ap.23, CNP 2540617170385, identificata cu C.I. seria GL nr. 098616 emisa de Politia Municipiului Galati la data de 24.05.2000 sa semneze actul aditional la actul constitutiv al societatii S.C. METEX S.A. si actul constitutiv al societatii METEX ALFA S.A..
5. Se numeste administrator unic al S.C. METEX ALFA S.A. dna. Valeria Padina, cetatean roman, nascuta la data de 17.06.1954 in localitatea Vidra, judetul Ilfov domiciliata in Galati, str. Rosiori nr.4, bl. BR16A, sc.1, etaj 5, ap.23, CNP 2540617170385, identificata cu C.I. seria GL nr. 098616 emisa de Politia Municipiului Galati la data de 24.05.2000 pentru o perioada de 4 ani. Indemnizatia este stabilita la 500 RON/lunar net.



62

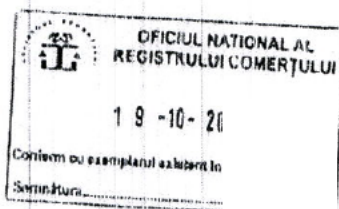
6. Se împuternicește Valeria Padina, legitimată cu C.I. seria GL nr. 098616 eliberată de Poliția Municipiului Galați la data de 24.05.2000 să îndeplinească toate formalitățile necesare în vederea înregistrării la Oficiul Registrului Comerțului a prezentei hotărâri și a actului adițional la Actul constitutiv, precum și a publicării acestora în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a

PRESEDINTELE ADUNĂRII,

PADINA VALERICA

SECRETAR,

MACOVICIUC MARIANA



66

PROTOCOL DE PREDARE-PRIMIRE
A PATRIMONIULUI TRANSFERAT DE S.C. METEX ALFA S.A. CATRE
S.C. METEX GAMMA S.R.L.

Incheiat azi, 11.07.2009, la sediul S.C. METEX ALFA S.A., intre :
S.C. METEX ALFA S.A., cu sediul in Galati, str. Domneasca, nr. 61, bl. A1, parter, județul Galați, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului cu nr. J 17/1051/2006, cod unic de înregistrare 18806920, reprezentata prin d-na Valeria Padina, administrator unic, in calitate de **PREDATOR**,

si
S.C. METEX GAMMA SRL, cu sediul in Galati, str. Domneasca nr.36 bl. Select, camera 1, societate in curs de constituire, avand dovada rezervarii denumirii si disponibilitatii firmei nr. 18528 din data de 30.04.2009, reprezentata prin d-na Padina Valeria, Administrator Unic, in calitate de **PRIMITOR**.

Ca efect al divizarii societatii S.C. METEX ALFA S.A., in baza hotararilor adunarii generale extraordinare a actionarilor nr.1 si nr.2 din 29.10.2008 si a proiectului de divizare intocmit de administratorul societatii, publicat in Monitorul Oficial al Romaniei, partea a IV-a nr. 5152 din data de 19.09.2008, se incheie prezentul Protocol de predare-primire a patrimoniului transmis prin divizare, dupa cum urmeaza:

S.C. METEX ALFA S.A. transmite catre S.C. METEX GAMMA SRL, urmatorul patrimoniu:

Active transmise

1. Imobilizari corporale 9.314.808,50 lei.

2. Disponibilități bănești 431.861,79 lei.

Total active 9.746.670,29 lei

Pasive transmise

- Capital social 1.070.000,00 lei

- Datorii 1.100.000,00 lei

- Rezerve din reevaluare 7.576.670,29 lei.....

Total pasive 9.746.670,29 lei

S.C. METEX ALFA S.A. transmite catre S.C. METEX GAMMA S.R.L. un activ net contabil in suma de 8.646.670,29 lei.

(Valorile de mai sus sunt stabilite pe baza situatiilor financiare de divizare, intocmite la data de 31.08.2008, urmand ca acestea sa fie actualizate la data divizarii, asa cum este prevazuta prin dispozitiile art. 249 din Legea nr. 31/1990, republicata.)

Prezentul protocol de predare - primire a fost incheiat in 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte, astazi,

11.07.2009

PREDATOR
S.C. METEX ALFA S.A.
Administrator Unic



PRIMITOR,
S.C. METEX GAMMA SRL
Administrator unic

Președinte de ședință,
Consilier,
Marius-Nicolae VITAN



Contrasemnează,
Secretar,
Jr. Laurentiu-Adrian JIDOVU